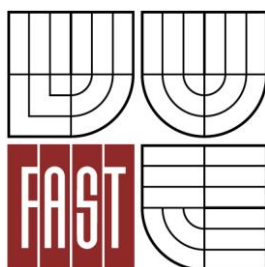




VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



FAKULTA STAVEBNÍ
ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

MOŽNOSTI URČOVÁNÍ CEN NEMOVITOSTÍ PRO NEBANKOVNÍ ÚČASTNÍKY FINANČNÍHO TRHU

POSSIBILITIES OF REAL ESTATE PRICES ASSESSMENT FOR NON-BANKING PARTICIPANTS
ON FINANCIAL MARKET

DIPLOMOVÁ PRÁCE
MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE
AUTHOR

Bc. MARTIN GOŘALÍK

VEDOUCÍ PRÁCE
SUPERVISOR

doc. Ing. BOHUMIL PUCHÝŘ, CSc.

BRNO 2014



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

Studijní program	N3607 Stavební inženýrství
Typ studijního programu	Navazující magisterský studijní program s prezenční formou studia
Studijní obor	3607T038 Management stavebnictví
Pracoviště	Ústav stavební ekonomiky a řízení

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

Diplomant	Bc. Martin Gořalík
Název	Možnosti určování cen nemovitostí pro nebankovní účastníky finančního trhu
Vedoucí diplomové práce	doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.
Datum zadání diplomové práce	31. 3. 2013
Datum odevzdání diplomové práce	17. 1. 2014
V Brně dne 31. 3. 2013	

.....
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.
Vedoucí ústavu

.....
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA
Děkan Fakulty stavební VUT

Podklady a literatura

1. Bradáč, A., Fiala, J.: Nemovitosti/Oceňování a právní vztahy/
LINDE Praha a.s., 2004
2. Bradáč, A. a kol.: Teorie oceňování nemovitostí, CERM Brno,
2001
3. Veškeré zákony a vyhlášky související s řešeným tematem
4. Dokumentace k praktické části

Zásady pro vypracování

Cílem práce je doporučit nebankovním účastníkům finančního trhu metodu stanovení hodnoty nemovitosti.

Zadání práce je charakterizováno těmito body:

1. Možnosti stanovení ceny nemovitosti
2. Nebankovní účastníci finančního trhu
3. Určení ceny navrženou metodou
4. Praktické ověření navržené metody

Požadovaným výstupem bude studie ve struktuře DP, která obsahově naplní výše uvedené body.

Předepsané přílohy

.....
doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc.
Vedoucí diplomové práce

Abstrakt

V Diplomové práci je řešena problematika stanovování cen nemovitostí pro nebankovní účastníky finančního trhu. Zásadně je vymezeno prostředí nebankovních účastníků finančního trhu včetně popisu a rozdělení. V přehledu jsou uvedeny možnosti oceňování nemovitostí včetně doporučení použitelných metod. Součástí Diplomové práce je i praktická část, kde jsou má doporučení aplikována.

Klíčová slova

Nemovitosti, oceňování, oceňování nemovitostí, nebankovní trh, účastníci nebankovního trhu, doporučení ocenění nemovitostí, praktická aplikace.

Abstract

The issue of possibilities of real estate prices assessment for non-banking participants on financial market is solved in my Master's thesis. The environment of non-banking participants on financial market is essentially defined here including description and division of it. In the survey there are the possibilities of real estate prices assessment together with the recommendation of the applicable methods. The practical part is included into my Master's thesis, too. The recommendation is applied here.

Keywords

Real estate, prices assessment, real estate prices assessment, non-banking market, participants of non-banking market, recommendation for real estate prices assessment, practical application.

Bibliografická citace VŠKP

Bc. Martin Gořalík *Možnosti určování cen nemovitostí pro nebankovní účastníky finančního trhu*. Brno, 2014. 87 s., 35 s. příl. Diplomová práce.

Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení.

Vedoucí práce doc. Ing. Bohumil Puchýř, CSc..

Prohlášení:

Prohlašuji, že jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a že jsem uvedl všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 2.1.2014

.....
podpis autora
Bc. Martin Gořalík

Poděkování

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu mé diplomové práce panu doc. Ing. Bohumilu Puchýřovi, CSc. za jeho vstřícnost, věcné, odborné rady, konzultaci a připomínky k mé práci.

Nesmím opomenout také svou rodinu za její podporu nejen při studiu.

OBSAH

TEORETICKÁ ČÁST.....	10
1. Úvod.....	11
2. Možnosti stanovení ceny nemovitosti.....	12
2.1 Ocenění cenou obvyklou	12
2.2 Ocenění dle cenového předpisu.....	15
3. Nebankovní účastníci finančního trhu	16
3.1 K jakému účelu potřebují znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti ?	16
3.2 K jakému účelu potřebují znalecký posudek o ceně vyhláškové nemovitosti ?	17
3.3 Kdo jsou to nebankovní účastníci finančního trhu ?	17
3.3.1 Finanční ústavy jako spořitelni a úvěrová družstva	17
3.3.2 Finanční ústavy jako právnické osoby, buďto s.r.o. nebo a.s.	19
3.3.3 Fyzické osoby.....	20
3.3.4 Dražební společnosti	21
3.3.5 Exekutoři.....	21
3.3.6 Správci konkursní podstaty, Insolvenční správci.....	22
3.3.7 Realitní kanceláře	22
3.3.8 Pojišťovny	22
3.3.9 Advokátní kanceláře.....	23
3.3.10 Ostatní	23
PRAKTICKÁ ČÁST	24
4. Návrh metody vedoucí k určení ceny	25
5. Určení ceny navrženou metodou	26
6. Praktické ověření navržené metody provedené formou znaleckého posudku.....	29
6.1 Nález.....	31
6.1.1 Znalecký úkol	31
6.1.2 Podklady pro vypracování znaleckého posudku.....	32
6.1.2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 20.10.2013.....	32
6.1.2.2 Kopie katastrální mapy	33
6.1.2.3 Kolaudační rozhodnutí	33
6.1.2.4 Geometrický plán	34
6.1.2.5 Smlouva o instalaci výměňkové stanice	34

6.1.2.6	<i>Výsledky místního šetření</i>	34
6.1.2.7	<i>Kupní smlouva</i>	34
6.1.2.8	<i>Prohlášení vlastníka</i>	34
6.1.2.9	<i>Pojistná smlouva</i>	35
6.1.2.10	<i>Přiznání k dani z nemovitosti</i>	35
6.1.2.11	<i>Schéma půdorysu podlaží.....</i>	35
6.1.2.12	<i>Porovnávací databáze cen prodeje bytů v okrese Kroměříž</i>	35
6.1.2.13	<i>Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž</i>	35
6.1.3	<i>Literatura:</i>	36
6.2	<i>POSUDEK.....</i>	36
6.2.1	<i>Posudek I – Ocenění dle aktuálního cenového předpisu</i>	36
6.2.1.1	<i>Ocenění věcného břemene podle cenového předpisu dle §18 zákona č. 151/1997 Sb.</i>	36
6.2.1.1.1	<i>Výpočet ceny věcného břemene</i>	37
6.2.1.2	<i>Ocenění bytu podle cenového předpisu porovnávacím způsobem dle §25 zákona č. 151/1997 Sb.</i>	37
6.2.1.2.1	<i>Popis oceňovaného areálu</i>	39
6.2.1.2.2	<i>Obec a okolí nemovitosti</i>	39
6.2.1.2.3	<i>Umístění nemovitosti v obci.....</i>	39
6.2.1.2.4	<i>Vlastní nemovitost</i>	40
6.2.1.2.5	<i>Popis bytu.....</i>	41
6.2.1.2.6	<i>Stáří a technický stav bytu.....</i>	42
6.2.1.2.7	<i>Výměry pro ocenění</i>	43
6.2.1.2.8	<i>Výpočet ocenění dokončeného bytu v bytových domech</i>	43
6.2.1.3	<i>Pozemky oceněné dle §28 zákona č. 151/1997 Sb.</i>	46
6.2.1.4	<i>Trvalé porosty oceněné dle §41 zákona č. 151/1997 Sb.</i>	49
6.2.1.5	<i>Hodnota spoluvlastnického podílu náležejícího k bytové jednotce</i>	50
6.2.1.6	<i>Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu – byt dokončený</i>	50
6.2.2	<i>Posudek II – Ocenění cenou obvyklou</i>	51
	<i>Zdůvodnění a popis použité metodiky zjištění obvyklé ceny.....</i>	51
	<i>Posudek II A. – Zjištění věcné hodnoty bytu</i>	52
6.2.2.1	<i>.....</i>	52
6.2.2.1.1	<i>Výpočet ceny vlastní bytové jednotky s příslušenstvím.....</i>	54

6.2.2.1.2	<i>Výpočet opotřebení analytickou metodou</i>	56
6.2.2.1.3	<i>Venkovní úpravy - zpevněné plochy</i>	57
6.2.2.1.4	<i>Pozemky</i>	58
6.2.2.1.4.1	<i>Výpočet výměr bytového domu pro ocenění</i>	59
6.2.2.1.4.2	<i>Výpočet reprodukční ceny bytového domu</i>	60
6.2.2.1.4.3	<i>Rekapitulace výchozí ceny všech staveb stojících na pozemcích</i>	62
6.2.2.1.4.4	<i>Zjištění věcné hodnoty pozemků Naegeliho metodou třídy polohy</i>	63
6.2.2.1.4.5	<i>Trvalé porosty</i>	64
6.2.2.1.4.6	<i>Hodnota spoluvlastnického podílu náležejícího k bytové jednotce</i>	64
6.2.2.1.4.7	<i>Rekapitulace ocenění dokončeného bytu věcnou hodnotou</i>	65
	Posudek II B. – Zjištění výnosové hodnoty bytu	66
6.2.2.2		66
6.2.2.2.1	<i>Předpokládané budoucí příjmy z nájemného dle vyhodnocené databáze z realitní inzerce</i>	66
6.2.2.2.2	<i>Výpočet skutečných nákladů na dosažení příjmů</i>	69
	Daň z nemovitosti	69
	Pojištění stavby	70
	Opravy a údržby	70
	Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor	70
	Správa nemovitosti	70
	Amortizace	70
	Provize za pronajmutí	71
	Náklady na dosažení příjmů celkem	71
6.2.2.2.3	<i>Výpočet míry kapitalizace</i>	71
	Zjištění míry výnosnosti u bytů z údajů trhu s nemovitostmi	72
6.2.2.2.4	<i>Ocenění obvyklou výnosovou hodnotou</i>	73
	Posudek II C. – Odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty	74
6.2.2.3		74
	Posudek II D. – Odhad obvyklé ceny váženým aritmetickým průměrem (Naegeli, Bradáčova úprava)	75
6.2.2.4		75
	Posudek II E. – Odhad obvyklé ceny bytu porovnáním jako celku	76
6.2.2.5		76
6.2.2.6	<i>Rekapitulace a odhad obvyklé ceny nemovitostí dle odborné úvahy znalce</i>	79
6.2.3	<i>Závěr a odpověď o výši ceny zjištěné a ceny obvyklé</i>	80
7.	<i>Závěr</i>	82

TEORETICKÁ ČÁST

1. Úvod

Stanovení ceny nemovitosti je pro většinu nebankovních účastníků finančního trhu velice obtížné a bez patřičných vědomostí a kvalifikace také nemožné. Z tohoto důvodu využívají služeb soudních znalců z oboru ekonomika, odvětví ceny a odhady, se specializací na oceňování nemovitostí, kteří jim svou činností pomáhají na základě svých vědomostí při jejich rozhodovací činnosti, nebo jim poskytují své služby pro potřeby jejich právních úkonů.

Znalecká činnost je tedy vysoce odborná kvalifikovaná činnost znalce v souvislosti se zajišťováním úkolů před státními orgány nebo v souvislosti s právními úkony občanů nebo organizací. Nejobvyklejším výstupem znalecké činnosti je znalecký posudek.

V některých případech, většinou jedná-li se o rozhodovací činnost nebankovních účastníků finančního trhu, však postačí Odhad o ceně nemovitosti, který může vypracovat, kromě znalce a znaleckých ústavů také odhadce nemovitostí na základě svého živnostenského oprávnění. Tento odhad ceny nemovitosti bývá obvykle zjednodušenou formou znaleckého posudku, neobsahuje všechny náležitosti ani znaleckou doložku jako je tomu v případě znaleckého posudku. Nebankovní účastníci finančního trhu si tento Odhad o ceně nemovitosti nechávají ve většině případů vypracovat, aby zjistili obvyklou cenu nemovitosti a v praxi v tomto odhadu bývá z různých metod vedoucích ke zjištění obvyklé ceny nemovitosti nejčastěji zvolena a využita pouze jediná metoda a to metoda přímého porovnání nemovitostí, jejímž výstupem je v tomto typu ocenění přikládána největší váha a důležitost.

Jak už jsem naznačil, znalecký posudek smí vypracovat pouze znalec nebo znalecký ústav, protože jedině tito smí znalecký posudek opatřit otiskem znalecké pečeti se znaleckou doložkou, čímž zaručují, že znalecký posudek byl vypracován nestranně, se všemi náležitostmi, které musí znalecký posudek obsahovat, tímto je také prokázána vysoká úroveň odbornosti při zpracování znaleckého posudku, což je také to, co je od znaleckého posudku především očekáváno. Znalcem je tedy špičkový odborník, který byl po složení znaleckého slibu zapsán do seznamu znalců u krajského soudu dle místa bydliště. Znalec může být jmenován do své funkce přímo ministrem spravedlnosti nebo z jeho pověření předsedou krajského soudu podle místa trvalého bydliště znalce. Tato zvláštní kvalifikace znalce ho odlišuje od experta, jakým může být odhadce nemovitostí, který ovšem musí také prokázat své odborné znalosti, na základě čehož může teprve získat živnostenské oprávnění k odhadcovské činnosti. [1]

Za své služby v souvislosti s vypracováním Znaleckých posudků či Odhadů cen nemovitostí náleží znalcům i odhadcům odměna. Pro znalce je touto odměnou znalečné za vypracovaný znalecký posudek. Toto znalečné se skládá z odměny za vypracovaný znalecký posudek a náhrady účelně vynaložených nákladů. Odměny znalců řeší § 17-19 zákona č. 36./1967 Sb. a část IV (§ 16,20,21,24-29) vyhlášky č. 37/1967 Sb. v platném znění (novela vyhláškou č. 432/2002 Sb.). Z toho je zřejmé že znalci mohou být odměňováni ve dvou režimech: První v případech kdy znalec vypracuje znalecký posudek na vyžádání státních orgánů, což jsou soudy, policie a státní zástupci, druhý pro ostatní případy. [2]

U znaleckých posudků pro státní orgány je znalec odměňován podle počtu hodin potřebných k vypracování znaleckého posudku, kromě čehož zde také záleží na odbornosti jaké je v daném případě zapotřebí. Výše hodinové sazby je od 1.1.2003 upravena vyhláškou č. 432/2002 Sb. která novelizuje vyhlášku č. 37/1967 Sb. a činí 100 až 350 Kč za 1 hodinu práce znalce. [2]

U znaleckých posudků pro ostatní případy se odměna za vypracování znaleckého posudku, stejně jako odměna za vypracování odhadu ceny nemovitosti, stanoví dohodou mezi

objednatel, tedy nebankovním účastníkem finančního trhu na straně jedné a zpracovatelem jako znalcem či odhadcem na straně druhé. [2]

Každý znalecký posudek musí být veden pod svým pořadovým číslem, pod kterým je také zapsán do znaleckého deníku, což je soudem zapůjčený sešit, který slouží pro evidenci znaleckých posudků a činnosti znalce. [2]

Úkolem znaleckého posudku však nemusí být jen stanovení hodnoty nemovitosti, ale může rovněž zkoumat či odborně odpovídat na otázky zadavatele.

2. Možnosti stanovení ceny nemovitosti

Znalecký posudek se podle účelu ocenění může zabývat dvěma způsoby ocenění. Prvním způsobem je ocenění dle cenového předpisu, neboli cenou vyhláskovou či také administrativní. Druhým způsobem pak je ocenění, jehož účelem je zjištění obvyklé ceny neboli též tržní ceny nemovitosti. Oba tyto způsoby ocenění mohou být obsaženy v jednom znaleckém posudku rozděleném do dvou částí, nebo mohou být vypracovány samostatně jako dva znalecké posudky zabývající se odlišným způsobem ocenění a to dle účelu pro jaký si tento znalecký posudek nebankovní účastník finančního trhu nechává vypracovat.

Zjednodušenou formou znaleckého posudku o obvyklé ceně může být také Odhad ceny obvyklé nemovitosti, který obvykle nebývá tak obsáhlý jako posudek znalecký. Výstupní forma ocenění nemovitosti bývá znalcem taktéž volena dle účelu ocenění.

Na začátek bude dobré vysvětlit si, co znamenají pojmy **cena a hodnota**.

Cenou rozumíme požadovanou, nabízenou nebo skutečně zaplacenou částku za zboží nebo službu. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby.

Kdežto **hodnota** není skutečně požadovaná, nabízená nebo zaplacená částka. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze koupit, na jedné straně kupujícími a prodávajícími na straně druhé. Jedná se tedy o odhad. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota apod.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při oceňování je proto vždy nutné přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.

2.1 Ocenění cenou obvyklou

Obvyklá cena se nedá přesně vypočítat, jednak proto, že dle definice (v § 2 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku) plyne, že se určuje průzkumem realitního trhu, tedy porovnávací metodou, a jednak proto, že pro její stanovení neexistuje žádná oficiální závazná metodika, která by výpočet stanovovala. Základní metodou pro zjištění obvyklé ceny je tedy metoda porovnávací, a proto výše obvyklé ceny je vždy odhad a nikoliv přesné číslo. Na druhé straně ale znalci s ohledem na zpřesnění tohoto odhadu porovnávací metodou přihlíží i k výsledkům dalších metod oceňování, jako například k věcné hodnotě, k výnosové hodnotě, k aritmetickému a váženému průměru.

V zákonu č. 151/1997 Sb., § 2, odst. 1, o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku, nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládána majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ [3]

Podle úvodních ustanovení se přitom zákon o oceňování majetku použije v případě, kdy tak stanoví jiný předpis (např. předpisy daňové, vyvlastnění aj.), dále stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. [3]

Obecný zákoník občanský (císařský patent ze dne 1.6.1811, č. 946 Sb. zák. soud., platný do roku 1950) k tomuto uváděl:

Měřítko pro soudní odhad.

§ 304. *Určená hodnota věci je její cena. Má-li se věc odhadnouti soudem, musí se odhadnouti určitou sumou peněžitou.*

Cena řádná a mimořádná.

§ 305. *Odhadne-li se věc podle užitku, který v určité době a na určitém místě obvykle a obecně dává, ustanoví se její řádná a obecná cena; hledí-li se však ke zvláštním poměrům a ke zvláštní oblibě, kterou má ve věci pro náhodné její vlastnosti ten, komu se její hodnota má nahraditi, je to její cena mimořádná.*

Která cena je směrnicí při soudních odhadech.

§ 306. *Není-li nic jiného vymíněno nebo zákonem ustanoveno, je při odhadu věci směrnicí vždy cena obecná. [4]*

V odhadním řádu z roku 1933 (vládní nařízení ze dne 23. 6. 1933 č. 100 Sb. z. a n., kterým se vydávají předpisy o odhadu nemovitostí v řízení exekucním (odhadní řád)) bylo uvedeno:

§ 17. *Pro vyšetření odhadní hodnoty buď volen takový způsob, který zaručuje, že jím vyšetřená odhadní hodnota se co nejvíce přiblíží ceně, kterou za daných poměrů by bylo možno dosáhnouti za vydražované nemovitosti. Pravidelně odhadní hodnota se stanoví buď zjištěním prodejní hodnoty (hodnoty obchodní, tržní), a to u pozemků podle jednotek plošné míry, u budov podle zastavěné plochy (po př. jednotek obestavěného prostoru), nebo kapitalizováním ročního čistého výtěžku (výnosu), kterého lze při řádném hospodaření docílit, nebo zjištěním průměru mezi hodnotou podle kapitalizovaného ročního čistého výtěžku (výnosu) činžovního a hodnotou pozemku, zvýšenou o hodnotu stavby (§ 18 až 21). Použijí-li znalci jiného způsobu oceňovacího, jsou povinni to odůvodnit. [5]*

Mezinárodní oceňovací standardy definují pojem **tržní hodnota** jako odhadnutou částku, za kterou by aktivum mohlo být vyměněno v den ocenění mezi dobrovolným kupujícím a dobrovolným prodávajícím při transakci založené na řádné koncepci podnikatelské politiky a za předpokladu, že obě strany jednaly vědomě, rozvážně a bez

nátlaku. Zásadou přitom je, že vše by se mělo odvíjet od trhu; pokud trh s majetkem daného druhu neexistuje, použijí se náhradní metodiky, je však třeba upozornit, že se nejedná o ocenění na základě trhu. [6]

V **rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky** sp. zn. 2 Cdon 425/96 ze dne 30.1.1998 je uvedeno (pozn.: pojem „odhadní cena“ se v tomto rozhodnutí vztahuje k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb.):

*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její **obecná cena** obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu. ... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásada smluvní volnosti a účastníci smlouvy již nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitostí. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.* [7]

Na základě výše uvedeného se pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny jeví jako nejvhodnější použít následující metodiku:

1. Nejprve se provede **ocenění podle cenového předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění), metodou nákladovou, porovnávací, nebo kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění.
2. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), k tomu se přičte cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle nákladové metody této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti. [8]
3. Ocenění **výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti. [8]
4. **Odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty** - výsledkem je prostý aritmetický průměr mezi cenou časovou a hodnotou zjištěnou výnosovým způsobem. [8]
5. **Odhad obvyklé ceny metodou váženého průměru** - vážený aritmetický průměr z ceny časové a hodnoty zjištěné výnosovým způsobem. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou. [8]
6. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Přičemž indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. [8]

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Výše uvedené metody pro stanovení obecné ceny nemovitostí jsou zároveň všemi v **úvahu připadajícími způsoby ocenění podle metodiky ÚSI VUT v Brně**, jejichž ještě podrobnějšímu zkoumání se budu zabývat dále v praktické části své Diplomové práce, kde princip fungování těchto metod také objasním na názorném praktickém příkladu ocenění, který provedu formou úplného znaleckého posudku.

Pokud by se jednalo o stanovení obvyklé ceny staveb nedokončených nebo v rekonstrukci, tak doporučuji s oceněním postupovat následovně:

Pokud je stavba nedokončená jenom z menší části, doporučuji použít metodu zbytku.

To znamená, že nejdříve se nemovitost ocení obvyklou cenou za pomoci výše navržených metod, a to stejným způsobem jako by byla stavba již dokončena. Posléze od této hodnoty odečteme náklady na dokončení v daném místě a k datu ocenění obvyklé. Zbytek je obvyklou cenou nemovitosti s nedokončenou stavbou.

Pokud je stavba provedena jen z menší části, pak bude na místě zjistit obvyklou cenu pozemku a přičíst náklady na již provedené konstrukce v daném místě a k datu ocenění obvyklé.

2.2 Ocenění dle cenového předpisu

Tento způsob ocenění znalec nejčastěji zpracovává pro účely výměry daně z převodu nemovitosti při jejím prodeji či přechodu vlastnických práv na jiného majitele, kdy v těchto případech přímo zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy, čímž se myslí ocenění podle zákona o oceňování majetku (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění).

Dále se tento způsob ocenění použije v případech, stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění (například je-li zadavatelem posudku soud, státní zástupce nebo policie, kdy si pro účely svého řízení přizve znalce jako odbornou pomoc při svém rozhodování) nebo dohodnou-li se tak strany.

Metoda ocenění nemovitosti, kterou znalec použije k ocenění dle cenového předpisu, musí být vždy zvolena podle typu a charakteristiky oceňované nemovitosti, což blíže specifikuje prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Podle této vyhlášky je možné použít metody: nákladovou, porovnávací, nebo kombinací nákladového a výnosového způsobu ocenění pro ocenění stavby, k této ceně pak ještě u vyhláškou vyjmenovaných typů nemovitostí zbývá přičíst cenu pozemků a trvalých porostů.

[9]

3. Nebankovní účastníci finančního trhu

3.1 K jakému účelu potřebují znalecký posudek o obvyklé ceně nemovitosti?

Nejčastěji jako výchozí podklad při rozhodování o poskytnutí půjček či úvěrů a jejich zajištění slouží nebankovním účastníkům finančního trhu Znalecký posudek nebo Odhad o ceně obvyklé nemovitosti, kterou v případě poskytnutí úvěru přijímají od klienta jako předmět ručení pro případ klientovy neschopnosti splácet, tudíž si na této nemovitosti zřizují zástavní právo smluvní zřízené ve svůj prospěch na základě Smlouvy o úvěru či půjčce. Takto zřízená zástava na nemovitém majetku slouží k tomu, že v případě klientovy neschopnosti splácet svůj dluh vůči věřiteli, může věřitel předmět zástavy zpeněžit v nedobrovolné dražbě nebo cestou exekutorskou, a to na základě vykonatelné pohledávky. Hlavní podmínkou k provedení nedobrovolné dražby či exekuce je, aby pohledávka byla "vykonatelná", neboli aby byla přiznána takzvaným "vykonatelným titulem" (vykonatelným soudním rozhodnutím, vykonatelným rozhodčím nálezem, vykonatelným notářským zápisem). Podle takto stanovené ceny se také nebankovní účastníci finančního trhu rozhodují o maximální možné výši, kterou mohou klientovi při žádosti o úvěr poskytnout.

Dále je Znalecký posudek nebo Odhad ceny obvyklé nemovitosti potřeba jako podklad k určení ceny v těchto případech:

- Jedná-li se o ocenění pro účely majetkoprávních vypořádání. To znamená například při vzniku a zániku společnosti. Dále při veškerém majetkoprávním vypořádání, notářství, soudy, rozdělení majetku mezi společníky, vypořádání spoluvlastnických podílů. Dělení majetku společného jmění manželů při rozvodových řízeních.
- Jedná-li se o ocenění pro účely nepeněžitých vkladů majetku pro poplatníky daně z příjmu fyzických osob (podnikatele) do obchodních společností (s.r.o., a.s., družstva, veřejné obchodní společnosti apod.).
- V případech jedná-li se o prodej nemovitosti formou veřejné dobrovolné či nedobrovolné dražby, v exekuci či na návrh správce konkursní podstaty při řešení zpeněžení majetku dlužníka při jeho úpadku.
- Jedná-li se o ocenění pro účely stanovení majetkové újmy, neboli vzniklé škody na nemovitém majetku ať už v důsledku živelných pohrom, či úmyslného poškození či poškození z nedbalosti. Ocenění v těchto případech se zpravidla provádí pro účely pojistného plnění u pojištěných nemovitostí, kde objednatel takového ocenění bývá zpravidla pojišťovna.
- Jedná-li se o řízení před orgány veřejné moci (soudy všech stupňů, státní zástupce, policie), kdy si pro účely svého řízení přizvou znalce jako odbornou pomoc při svém rozhodování,
- či pro účely vlastního dobrovolného rozhodnutí fyzických, nebo právnických osob, v případech objednají-li si vypracování Znaleckého posudku nebo Odhadu ceny obvyklé nemovitosti pro jejich osobní účely či pouze čistě pro získání informace chtějí-li zjistit hodnotu nemovitého majetku, jehož jsou vlastníky. Ve většině těchto případů slouží tento znalecký posudek k informativnímu účelu o

ceně nemovitosti, když se při běžném obchodním styku nejsou schopni oba obchodní partneři dohodnout na hodnotě prodávaného majetku.

3.2 K jakému účelu potřebují znalecký posudek o ceně vyhláškové nemovitosti?

Nejčastěji v případech kdy vlastník nemovitosti tuto nemovitost prodá v přímém prodeji a jako prodávající je povinen zaplatit Finančnímu úřadu daň z převodu nemovitosti odpovídající částce 4 % z vyšší částky, kterou je buďto cena dle Kupní smlouvy za kterou nemovitost prodávající kupujícímu prodal, nebo hodnota nemovitosti stanovená Znaleckým posudkem o ceně administrativní neboli též vyhláškové této prodávané nemovitosti. V těchto případech bývá tedy zpravidla objednatelem znaleckého posudku vlastník nemovitosti, ať už je to fyzická nebo právnická osoba a tento znalecký posudek si obvykle nechává vypracovat zároveň s kupní smlouvou.

Dále je Znalecký posudek o ceně vyhláškové potřeba v těchto případech:

- Při darování kdy se s darovací smlouvou zpracovává znalecký posudek pro stanovení ceny darované nemovitosti, který poslouží pro potřebu stanovení výše daně darovací, která se odvede stejně tak jako daň s převodu nemovitosti ve výši 4% z takto stanovené ceny Finančnímu úřadu.
- Při dědickém řízení kdy je znalecký posudek vyžadován soudním komisařem, který z pověření Okresního soudu vyřizuje dědictví. Znalecký posudek pro dědické řízení obsahuje ocenění podle vyhlášky i návrh ceny obvyklé k vůli přiměřenému vypořádání dědiců. Ocenění podle vyhlášky stejně tak i stav nemovitosti musí být provedeny k datu úmrtí. Objednatelem znaleckého posudku v tomto případě bývají dědicové, v případě dojde-li ke sporu tak znalce pověřuje soud.
- Stanoví-li vypracování znaleckého posudku touto metodou orgány veřejné moci při svém řízení.
- Dohodnou-li se tak strany.
- Může být použita jako jedna z metod, k jejímuž výsledku lze přihlédnout při zjišťování ceny obvyklé.

3.3 Kdo jsou to nebankovní účastníci finančního trhu ?

3.3.1 Finanční ústavy jako spořitelní a úvěrová družstva

- Jejich činnost je dozorována Českou národní bankou, od které mají také licenci k provozování své činnosti. Tento dozor není tak přísný jako v případě dozoru ČNB nad bankami, ale i tak veškeré činnosti, které Spořitelní a úvěrová družstva vykonávají, podléhají kontrole ČNB.

- Spořitelní a úvěrová družstva mohou zřizovat vkladové účty a přijímat peníze od střadatelů.
- S těmito penězi mohou obchodovat a především je půjčovat. Dále mohou obchodovat na devízovém trhu (s cizí měnou, mohou fungovat jakoby směnární).

Výhody pro klienty:

- Jelikož musejí mít licenci od ČNB a mají statut družstva, tudíž účty střadatelů jsou pojištěny na 100 000 EUR, do této výše jsou tedy vklady střadatelů podle zákona 100% pojištěny (střadatelé tedy nemusejí mít strach ze ztráty vložených peněz, nemusejí se obávat ani legálního krachu ani vytunelování družstva).
- Další výhodou je vyšší zúročení vkladů oproti bankám, a to jak na termínovaných vkladech, tak i na spořicí účtech.

Jako příklad uvedu několik družstev a jimi nabízené maximální zúročení vkladů podle údajů dostupných ze srovnání internetového portálu www.mesec.cz:

Záložna CREDITAS, spořitelní družstvo	– 5,00 % (Podřízený vklad)
Artesa, spořitelní družstvo	– 4,30 % (Termínovaný vklad)
Moravský peněžní ústav	– 4,10 % (Spořicí účet)
Metropolitní spořitelní družstvo	– 4,10 % (Termínovaný vklad)
AKCENTA, spořitelní a úvěrové družstvo	– 4,10 % (Termínovaný vklad/spořicí účet)
WPB Capital, spořitelní družstvo	– 4,10 % (WPB Spořicí účet s výpovědní lhůtou)

Termínovaný vklad = nabízejí vyšší úročení výměnou za delší dobu vázanosti finančních prostředků. Jedná se o vklad na dobu určitou s předem stanovenou úrokovou sazbou.

Spořicí účet = nabídne rychlé a bezpečné uložení dočasně přebytečných financí. Kvalitní spořicí účet se pozná podle rozumného úročení a rychlé dostupnosti k uloženým prostředkům.

Nevýhody pro klienty:

- Půjčují reálně od 8 až 10 % roční úrokové sazby, pouze na účelové věci.
- Kontrolují registry dlužníků, ale nepřikládají jim takovou velikou důležitost, jakou by jim přikládaly banky (větší důležitost přisuzují nemovitému majetku, kterým dlužník ručí a na kterém si družstvo zřizuje své zástavní právo, navzdory bonitě klienta splácet dlužnou částku čemuž by větší důležitost při poskytování úvěru přisuzovali banky).
- Často obchází zákon o spotřebitelském úvěru (podle Občanského zákoníku) a půjčují především právnickým osobám (podle Obchodního zákoníku)
Zákon o spotřebitelském úvěru = vyžaduje kontrolu bonity klientů.

Družstva tedy kontrolují možnost splácení, ale nelpí na tom tolik jako banky, větší váhu při rozhodování o poskytnutí úvěru přikládají možnosti ručení nemovitým majetkem.

Prakticky to znamená, že půjčky a úvěry, které znějí na částku od 5 000,-Kč do 1 800 000,-Kč podléhají zákonu o spotřebitelském úvěru (vztah mezi věřitelem a fyzickou osobou). Pravidla půjčování částek, které jsou nad, nebo pod touto hranicí se řídí podle Obchodního zákoníku (vztah mezi dvěmi právníckými osobami) což je pro družstva výhodnější.

Pro všechny finanční ústavy poskytující půjčky či úvěry je prioritní znalost obvyklé ceny nemovitostí, které přijímají k zajištění svých investic do zástavy a zřizují si tak na těchto nemovitostech zástavní právo zřízené ve svůj prospěch pro případ dlužníkovi neschopnosti splácet.

3.3.2 Finanční ústavy jako právnické osoby, buďto s.r.o. nebo a.s.

- Je jich na trhu asi 600
- Nepřijímají vklady od střadatelů a nepodléhají žádným kontrolám (ČNB)
- Půjčují z vlastního kapitálu a dle svých podmínek
- Lichva v České republice není nijak definována, takže smějí půjčovat za kolik % úrokové sazby chtějí.
- Pokud se nejedná o Spotřebitelský úvěr, tak nemusejí zveřejňovat sazbu RPSN.
- U společností s.r.o. je problém že základní kapitál činí pouze 200 000,-Kč (bez nutnosti prokázání původu peněz), tudíž to znamená, že pokud v České republice nejsou tvrdší zákony tak to umožňuje legalizaci výnosů z trestné činnosti.
- Všechny společnosti chtějící poskytovat spotřebitelský úvěr, tak musejí být zaregistrovány u Finančního arbitra = nově zřízená funkce, kde nějaký nestranný člověk rozhoduje ve sporech mezi věřitelem a dlužníkem, je to k vůli tomu aby nebyli zahlceny soudy.

Mezi nejznámější poskytovatele spotřebitelských půjček v České republice patří např.:

Homecredit (má kapitál z PPF což je skupina Petra Kelnera)

Cetelem (kapitál z BNP což je zahraniční kapitál)

Proficredit (dělí se na další společnosti, má český kapitál, vlastní ji miliardář Tomáš Beran)

Provident

Mezi menší firmy patří např.:

SmartHypo

Slavia

Výhody pro klienty:

- Rychlost poskytnutí půjčky klientovy.
- Mnohdy špatná bonita schopnosti splácet půjčku není překážkou při rozhodování o poskytnutí půjčky klientovy. Toto je možné v případě, kdy je žadatel o půjčku schopen ručit věřiteli vhodnou zástavou nemovitosti oproti výši poskytnuté půjčky.
- V poskytnutí úvěru mnohdy nebrání ani to že je klient veden v registrech dlužníků, či je na jeho majetek vedena exekuce (v případech kdy má klient vhodnou zástavu nemovitého majetku nebo sežene-li si vhodného ručitele).
- Půjčka a podmínky jejího poskytnutí lze přizpůsobit na míru dle potřeby klienta, je-li na neobvyklé podmínky společnost poskytující úvěr ochotna přistoupit.
- Někteří poskytovatelé nebankovních úvěrů dokáží pružně a operativně reagovat na specifické požadavky klienta.
- Některé společnosti na trhu dokáží řešit i vyplacení exekucí či jiných dluhů klienta, refinancování nevýhodných dluhů do jediného výhodnějšího a následně mohou sloužit jako zprostředkovatelé bankovních půjček.
- Na trhu existuje řada společností, které dokáží klientovy pomoci z jeho na první pohled ztracené finanční tísně, a to zejména spojením služeb vedoucím k odlehčení výše splátek dlužníka, nebo dokonce v nasměrování k úplnému oddlužení či poradenské činnosti v problematice oddlužení a nakládání s majetkem.

Nevýhody pro klienty:

- Vysoké roční úrokové sazby za poskytnutí úvěrů.
- Vysoké a mnohdy nevýhodné smluvní pokuty a poplatky za nedodržení plnění Smlouvy o poskytnutí úvěrů.
- Některé společnosti na trhu profitují z finanční negramotnosti žadatelů o úvěr. Jedná se mnohdy o špatnou informovanost klientů a zneužití jejich nevědomosti ve svůj prospěch.
- Je nutné podotknout, že za špatným či dobrým přístupem nebankovních účastníků finančního trhu stojí vždy rozhodnutí a svědomí zodpovědných manažerů či jednatelů, kteří za společnost vystupují a jednají jejím jménem. (Na trhu se vyskytují společnosti, které klientům úmyslně ubližují a profitují na nich, i tací kteří se klientům snaží pomoci navzdory špatnému všeobecnému mínění o těchto společnostech)

3.3.3 Fyzické osoby

- V případech kdy poskytovatelem půjčky je fyzická osoba, tak výši poskytnutí půjčky či zda-li je možné vůbec tuto půjčku žadateli poskytnout, se ve většině případů rozhoduje právě na základě Odhadu ceny obvyklé nemovitosti, na které si poskytovatel půjčky zároveň zřizuje zástavní právo ve svůj prospěch, čímž má zaručené že o svou investici nepřijde ani v případě kdy by dlužník poskytnutou

půjčku nesplácel ať už by ho k tomu vedl jakýkoliv důvod či nepředvídatelná událost.

- Pokud jeden člověk půjčuje víc půjček než dvě a zamýšlí toto mít jako činnost, na které vydělává, pak si v tom případě musí zřídit živnost a podnikat jako živnostník s přiděleným IČ.

Dále pak pro fyzické osoby platí skutečnosti, které jsem již zmiňoval, a to především:

- Odhad ceny obvyklé může sloužit fyzickým osobám jako pomocná informace v případech kdy nemovitost kupují a nebo prodávají, kdy si v těchto případech nechávají Odhad obvyklé ceny nemovitosti vypracovat pouze jako pomocnou informaci aby měli představu o reálné tržní ceně nemovitosti.
- Dále je Znalecký posudek nebo Odhad ceny obvyklé nemovitosti potřeba jako podklad v případech jedná-li se o spor vypořádání majetku Společného jmění manželů u fyzických osob ať už při řízení před orgány veřejné moci či pro účely jejich vlastního dobrovolného rozhodnutí.
- Znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitosti se vypracovává při řešení vypořádání dědictví při dědickém řízení.

3.3.4 Dražební společnosti

- Při organizování Veřejné dobrovolné či nedobrovolné dražby musí dražebník dle zákona č. 26/2000 Sb., kterým se řídí, zajistit Znalecký posudek o ceně obvyklé dražené nemovitosti, jehož výsledná cena musí být součástí Dražební vyhlášky, která se dále uveřejňuje na místě přístupném veřejnosti (tj. např. uveřejnění na Centrální adrese)
- Poskytují své služby pořádáním Veřejných dobrovolných nebo Veřejných nedobrovolných dražeb nemovitého majetku dle zákona č. 26/2000 Sb.
- Organizují Veřejné dobrovolné dražby na návrh navrhovatele dražby, kterým je buďto majitel nemovitosti či Insolvenční správce.
- Organizují Veřejné nedobrovolné dražby na návrh zástavního věřitele (jedná se o nedobrovolné zpeněžení majetku dlužníka, obdobně jako exekuce)

3.3.5 Exekutoři

- Pokud je nemovitost dlužníka předmětem exekutorského řízení a vydá-li exekutor Exekutorské nařízení k přímému prodeji nemovitosti (jedná se většinou o exekutorskou dražbu), tak je exekutor povinen zajistit Znalecký posudek o ceně obvyklé, a jeho výsledek je následně zveřejněn v průběhu uspořádání exekutorské dražby.

3.3.6 Správci konkursní podstaty, Insolvenční správci

- Znalecký posudek o ceně obvyklé nemovitého majetku, jež je předmětem Insolvenčního řízení zajišťuje Insolvenční správce rozhodující o formě zpeněžení majetku dlužníka, jehož majetek je předmětem insolvenčního řízení, ať už se jedná o majetek fyzické osoby po prohlášení osobního úpadku, nebo o majetek zkrachovalé společnosti.

3.3.7 Realitní kanceláře

- Realitní kanceláře potřebují znát obvyklou cenu nemovitosti hned z několika důvodů. Tím nejčastějším je právě stanovení nabídkové inzertní ceny, za kterou při zprostředkování prodeje tuto nemovitost mohou nabízet, k tomu jim dosti často poslouží pouze vlastní interní odhad ceny obvyklé ve formě pouhého výpočtu v co nejjednodušší podobě. Pro toto stanovení obvyklé ceny realitní kanceláře často využívají externích služeb znalců či odhadců, nebo mají vlastního specialistu, který je schopen posoudit nebo odhadnout přibližnou tržní hodnotu nemovitosti, z čehož jsou poté realitní kanceláře schopny odvodit nabídkovou cenu, za kterou tuto nemovitost zveřejní ve své realitní inzerci. Ceny nabízené v realitních inzercích bývají ve většině případů oproti reálné tržní ceně nadhodnoceny o část provize, kterou si realitní kanceláře s majiteli nemovitostí předem dohodnou. Takovýto postup obchodní činnosti realitních kanceláří bývá předem promyšlenou obchodní strategií, díky čemuž si mohou obvykle dovolit o ceně licitovat, popřípadě jít s výslednou prodejní cenou dolů, což v prodeji hraje vždy důležitou psychologickou roli při úspěchu jak ohromit potenciálního kupujícího. **Proto cena odhadované nemovitosti nemůže být vyšší než cena nemovitosti inzerované k prodeji.**
- Tím druhým důležitým důvodem v mnoha případech může být pokus o zprostředkování či zajištění financování potenciálnímu kupujícímu. K tomu, aby realitní kancelář mohla obdržet co nejspolehlivější nabídku od spolupracující finanční instituce, potřebuje taktéž dopředu znát obvyklou cenu nabízené nemovitosti. Toto je taktéž součástí prodejní strategie vedoucí k uzavření úspěšného obchodu.

3.3.8 Pojišťovny

- Pojišťovny obvykle využívají služeb svého interního pracovníka, který mimo zjištění obvyklé ceny taky provádí místní šetření, zdali byla naplněna skutková podstata pojistné události tak aby mohlo dojít k pojistnému plnění ze sjednaného pojištění. Předmětem pojistného plnění však může být zpravidla jen to, co bylo před pojistnou událostí pojištěno, nikoliv to co bude později dodáno. Tento interní

pracovník, který je zároveň expertem v této problematice, také vypočítává stavební náklady k opravě nebo znovuzřízení pojistné věci (za použití stejných stavebních materiálů, ve stejném stavebním provedení, rozsahu a podobě, jako tomu bylo před vznikem pojistné události).

3.3.9 Advokátní kanceláře

- Nejčastěji slouží jako zprostředkovatelé při objednávkách znaleckých či odhadcovských služeb, a to protože zastupují klienty v mnoha různých právních záležitostech jako například když při prodeji nemovitosti pro klienty vyhotovují kupní smlouvy a dozorují nad průběhem celé obchodní transakce, nebo dosti často když vyhotovují právě smlouvy o půjčkách či úvěrech a řeší mnoho jiných právních a smluvních zastoupení pro své klienty. Z toho důvodu se často dostávají do pozice zprostředkovatele objednávky ocenění nemovitostí, které se objednává zpravidla zároveň při zhotovování výše zmíněných smluv, avšak v roli zprostředkovatele jsou často také z důvodu, že v komunikaci se znalcem či odhadcem u kterého pro klienta objednávají znalecký posudek či odhad nemovitosti v této objednávce místo sebe uvádějí klienta jako skutečného, teda fakturačního objednatele znaleckého posudku či odhadu. Tímto způsobem se skutečným objednatelem pak stává klient advokátní kanceláře, kdežto advokátní kancelář slouží pouze jako zprostředkovatel objednávky, což je výhodné převážně z hlediska procesního, kdy je efektivnější řeší-li advokátní kancelář celou řadu spolu souvisejících služeb, díky čemuž se tak složitá řada po sobě jdoucích právních kroků a úkonů stává pro klienty efektivnější a bezstarostnější.

3.3.10 Ostatní

- V praxi se lze také dosti často setkat s případy, kdy se výše zmíněným účastníkům finančního trhu může naskytnout příležitost k výhodnému vykoupení nemovitosti či pohledávky dlužníka, k čemuž podle mého názoru mají nejbližší finanční ústavy nebo realitní kanceláře, které v mnoha případech mohou využít nevýhodné situace klienta a nabídnout mu přímé vykoupení jeho nemovitosti či pohledávek jeho zástavního věřitele, což v praxi může vést k různým spekulacím. Je zřejmé, že tuto obchodní činnost může provozovat pouze omezený počet nebankovních účastníků finančního trhu, protože k tomuto je zapotřebí disponovat velkým množstvím kapitálu či mít silného investora v pozadí, což si podle mého názoru většina nebankovních účastníků finančního trhu nemůže dovolit provozovat, protože ve většině případů provozují pouze zprostředkovatelské služby, k čemuž nepotřebují disponovat velkým množstvím vlastního kapitálu. Zmiňuji se zde o této činnosti především proto, že při posuzování ekonomické výhodnosti takového typu obchodování ve většině případů investor posuzuje výhodnost takovéto investice na základě odhadu obvyklé ceny předmětné nemovitosti.

PRAKTICKÁ ČÁST

4. Návrh metody vedoucí k určení ceny

Pro co nejefektivnější stanovení obvyklé ceny, pokud možno v co nejjednodušší formě zpracování ocenění, avšak se způsobem tak aby se výsledek přiblížil, co nejpresněji skutečné tržní hodnotě navrhuji použití porovnávací metody ocenění tzv. přímým porovnáním. Tento způsob ocenění navrhuji provést v o něco zjednodušenější podobě, kterou zároveň navrhuji a doporučuji především pro praktické využití při odhadech obvyklé ceny nemovitostí pro případy úvěrového řízení v případech potřeby všech nebankovních účastníků finančního trhu.

Nejprve bude dobré blíže vysvětlit, v čem tato metoda ocenění spočívá:

Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. [8]

Pro ocenění dané nemovitosti použiji multikriteriální metodu přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. [8]

Z ceny získané následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena.

Zjednodušení této metody ocenění spočívá v tom, že k cenovému srovnání s oceňovanou nemovitostí použiji pouze malý počet nemovitostí, bude to konkrétně pět nemovitostí. Tyto nemovitosti ovšem musí být pečlivě vybrány z většího množství pro cenové srovnání vhodných nemovitostí. Tím chci říct, že tento výběr nemovitostí vhodných k cenovému porovnání je klíčovým bodem pro dosažení co nejspolehlivějšího výsledku, kterým je cena obvyklá oceňované nemovitosti. V této prvotní fázi ocenění kladu důraz na to, aby znalec využil svých zkušeností a dovedností při pečlivém rozpoznání vhodnosti nemovitostí k cenovému srovnání, zde právě totiž hraje nejvýznamnější roli znalecův cit, který si získal jako dovednost v praxi, zde znalec taktéž nejvíce, kromě konečného rozhodnutí o stanovení obvyklé ceny, prokazuje svoji odbornost a nabyté zkušenosti. Doporučuji tedy tomuto výběru věnovat opravdu nejdelší čas a úsilí, protože toto posléze znalci zjednoduší samotný výpočet ocenění, který se tak pro něj při jeho zkušenostech stane i časově nenáročným. Ovšem každý znalec si musí být vědom toho, že právě množství srovnávaných objektů má velký vliv na přesnost zjištění výsledné ceny oceňované nemovitosti, a podle toho by také tuto metodu měl uplatňovat v praxi.

Je jisté, že větší vypovídací hodnoty bude dosahovat výsledek cenového srovnání, provedený na větším množství nemovitostí, v počtu patnácti a více, což je také správnější postup provedení této metody ocenění ale také se domnívám, že metoda provedení o menším počtu tak jak ji navrhuji provést, může při správném výběru nemovitostí vhodných pro cenové srovnání dosahovat obdobných výsledků, díky čemuž by v praxi mohla být aplikována mnohem častěji.

Skutečnost, zda mám pravdu či ne se pokusím ověřit na praktickém příkladu, kde provedu ocenění mnou navrženou metodou, jejíž výsledek na závěr své diplomové práce srovnám s oceněním, provedeným formou znaleckého posudku, ve kterém využiji všech v úvahu připadajících způsobů ocenění podle metodiky ÚSI VUT v Brně, vedoucích ke zjištění obvyklé ceny nemovitosti.

5. Určení ceny navrženou metodou

Praktický příklad ocenění nemovitosti navrženou metodou přímého porovnání provedu jako:

Ocenění bytu v netypové budově typu K, který je dokončený, ve vlastnictví dle zák. č. 72/1994 Sb., s příslušenstvím, pozemky, trvalými porosty a věcným břemenem vázoucím na společných prostorách.

Touto oceňovanou nemovitostí je fiktivní nemovitost, kterou jsem navrhl a umístil ji do řadové zástavby Kollárovy ulice v Kroměříži tak, aby typově svým charakterem odpovídala zástavbě nacházející se v této uliční části Kroměříže. Vešskou projektovou dokumentaci stejně tak jako ostatní podklady k ocenění jsem navrhl pro účely tohoto ocenění.

V této části diplomové práce se zabývám pouze aplikováním navržené metody ocenění nemovitosti. Podrobné informace jako detailní popis oceňované nemovitosti i výpočty rozměrů použitých v ocenění zmiňuji až v následující části diplomové práce, kterou provedu ve formě úplného znaleckého posudku se všemi jeho náležitostmi.

Zde uvedu pouze, že předmětem ocenění je byt č. 2 o velikosti 88,06 m² uvažované pro ocenění, nacházející se ve 2. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 680, v katastrálním území Kroměříž, s pozemky a příslušenstvím.

Čímž je byt o dispozici 3+1 s terasou a sklepní kóji.

Bytová jednotka se nachází v historickém centru města Kroměříže v podsklepeném bytovém domě se třemi nadzemními podlažimi a půdou. Jednotlivé byty jsou umístěny v každém podlaží po jednom. Všechny byty jsou přístupné z vnitřního dvouramenného schodiště.

Dům je napojen na všechny inženýrské sítě, jako jsou: vodovod, kanalizace, elektro, plyn, telefon.

Na domě vázne na dobu neurčitou věcné břemeno – výměňiková stanice v suterénu o podlahové ploše 56 m², sloužící pro více domů.

Podklady pro výpočet (databáze cen prodeje bytů v okrese Kroměříž) jsou uvedeny v příloze č. 4 této Diplomové práce, konkrétně jsou to byty č. 1, 4, 7, 10, 11 z této přílohy, které se jeví jako nejvhodnější k použití pro cenové srovnání v navržené metodě ocenění.

Výpočet je uveden v následujících tabulkách 1, 2.

Tabulka 1 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1						
Č.	Lokalita	Velikost (m ²)	Balkon (lodžie) ano/ne	Podlaží	Parkoviště (vlastní) ano/ne	Jiné
Oceň. objekt	Kroměříž, ul. Kollárova, č.p. 680	88,06	ano	2.p/3	ano	stáří 30 roků, cihelné zdivo, s pravidelnou údržbou, bez výtahu
(1)	(2)	(3)	(4)	(4)	(4)	(5)
1	Kroměříž, ul. Bratří Šilerů.	81	ano	3.p/4	ano	cihla, koupelna po GO, nová kuchyňská linka, plastová okna, velmi dobrý stav
2	Kroměříž, Braunerova	83	ano	2.p/ 2	ano, dvojgaráž	cihla, zastaralé sociální zařízení, vše v původním stavu, vhodné k rekonstrukci, dobrý stav
3	Kroměříž, Nádražní	92,45	ano	přízemí/ ?	ne	cihla, vše v původním stavu, zastaralé sociální zařízení, dobrý stav
4	Kroměříž	76	ano	4.p/4	ano	cihla, nový kotel a elektroinstalace, jinak v původním stavu, dobrý stav
5	Kroměříž, nám. Míru	76	ne	4.p/4	ne	cihla, nová koupelna a kuchyňská linka, nové PVC v kuchyni a chodbě, byt nezařízený, dobrý stav

Tabulka 2 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená	Koef. redukce na pramen	Cena po redukcii na pramen	K1	K2	K3	K4	K5	K6	IO	Cena oceňovaného objektu odvozená
	Kč	pramen ceny K _{CR}	Kč	poloha	velikost	balkón, lodžie	stav a vybavení	patro	možnost parkování	$K1 \times \dots \times K6$	Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 300 000	0,90	1 170 000	1,00	0,92	1,00	1,12	1,00	1,00	1,03	1 135 922
2	1 575 000	0,85	1 338 750	0,95	0,94	1,00	0,90	1,00	1,14	0,92	1 455 163
3	1 190 000	0,90	1 071 000	0,95	1,05	1,00	0,90	0,98	0,98	0,86	1 245 349
4	1 445 000	0,85	1 228 250	1,00	0,86	1,00	1,00	0,98	1,00	0,84	1 462 202
5	1 250 000	0,90	1 125 000	1,00	0,86	0,95	1,02	0,98	0,98	0,80	1 406 250
Celkem průměr										Kč	1 340 977
Minimum										Kč	1 135 922
Maximum										Kč	1 462 202

Směrodatná výběrová odchylka	s	144 211
Pravděpodobná spodní hranice	průměr - s	1 196 767
Pravděpodobná horní hranice	průměr + s	1 485 188
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného; lepší >1 , horší <1)	
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (kolikrát je u srovnávacího větší než u oceňovaného; větší >1 , menší <1)	
K3	Koeficient úpravy na balkon nebo lodžii (lepší >1 , horší <1)	
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (srovnávací objekt cenově lepší: $K4 > 1$, horší < 1)	
K5	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti - patro (srovnávací objekt cenově lepší: $K5 > 1$, horší: < 1)	
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (analogicky: srovnávací objekt kromě vlivu předchozích koeficientů ještě lepší: $K6 > 1$, horší: < 1)	
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzercí přiměřeně nižší		
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00		

Cena bytu 3+1 zjištěná porovnávacím způsobem je 1 340 977,- Kč

Odhad obvyklé ceny dle odborné úvahy znalce činí 1 340 000,- Kč

Při zjištění ceny nemovitosti metodou přímého porovnání kladu veliký důraz na vhodný výběr nemovitostí, se kterými oceňovanou nemovitost porovnávám. Nevhodně zvolená nemovitost, se kterou oceňovaný objekt porovnávám, by mohla způsobit řadu potíží, které by mohly zkreslit výslednou cenu této metody. Především jde o to, aby znalec eliminoval inzerci a uskutečněné prodeje staršího data, pokud možno, aby do výpočtu nezahrnoval nemovitosti, jejichž prodej byl realizován dříve než v době jednoho roku před datem, ke kterému se ocenění provádí. Situace na trhu s nemovitostmi se totiž během jednoho roku může dosti změnit, a takto zjištěná cena by nemusela dostatečně vystihovat okamžitý stav na trhu s nemovitostmi, o jehož co nejpřesnější vystižení jde znalci především.

Dále by si znalec měl dávat pozor, aby do výpočtu srovnání nezahrnoval nemovitost, která je již nabízená příliš dlouho, a na realitním trhu o ní není z nějakého důvodu zájem, ač se může na první pohled zdát, že je tato nemovitost zcela v pořádku a vhodná pro cenové srovnání svými technickými vlastnostmi. Tuto skutečnost doby nabídky v realitní inzerci či nezájem o ní ze strany potenciálních kupujících může znalec zjistit jen velmi těžko, a pro to je velmi důležité aby znalec průběžně sledoval, jak se vyvíjí situace na trhu s nemovitostmi a to hlavně v okolí lokality jeho největší působnosti, kde si lze utvořit určitý ucelený přehled o podrobném vývoji nabízených nemovitostí. Dále je velkým přínosem, udržuje-li znalec styky s důvěryhodnými lidmi majícími blízko k obchodu s nemovitostmi, odkud může znalec také čerpat některé informace o uskutečněných prodejích a situaci na trhu s nemovitostmi, především v regionu, kde znalec nejvíce působí.

Nejvhodnějším výběrem nemovitostí pro cenové srovnání jsou informace z již realizovaných prodejů nemovitostí, které je obtížné pro určité typy nemovitostí mnohdy získat jako podklad pro výpočet srovnání. Nejběžněji dostupné informace má znalec možnost získat po domluvě s příslušným finančním úřadem, který eviduje informace o cenách již uskutečněných prodejů nemovitostí.

Jelikož je dosti často také problém s přesností a spolehlivostí dostupných informací o nemovitostech vhodných pro cenové porovnání, jedná se zejména o nepřesně udávané

informace o výměrách objektů získávaných z dostupných realitních inzercí, tudíž je pro znalce nejspolehlivějším podkladem vlastní cenová databáze o již realizovaných prodejkch určitých typů nemovitostí s vlastním popisem a překontrolovanými výměrami a skutečným stavem, v jakém se tyto nemovitosti v době prodeje nachází.

6. Praktické ověření navržené metody provedené formou znaleckého posudku

V této části diplomové práce vypracuji ocenění výše zmíněné nemovitosti (bytu 3+1) ve formě podrobného **znaleckého posudku** se všemi jeho náležitostmi, a to jak:

- a) **cenou zjištěnou** podle současného **aktuálního** oceňovacího předpisu, tak i
- b) **cenou obvyklou**, a to za využití navržených všech v úvahu připadajících způsobů ocenění podle metodiky ÚSI VUT v Brně.

Tento znalecký posudek také průběžně doplňuji svým komentářem, kterým kromě bližšího přiblížení principů použitých v jednotlivých metodách ocenění vyjadřuji své názory, doporučení, a úskalí vztahující se vždy ke konkrétní části použité metodiky ocenění.

Projektovou dokumentaci stejně tak jako ostatní podklady k ocenění jsem navrhl pro účely tohoto ocenění, jedná se tedy o ocenění fiktivní nemovitosti podle fiktivních podkladů (viz. kapitola 6.1.2) navržených pro vypracování tohoto znaleckého posudku.

Výsledná hodnota ceny stanovené tímto znaleckým posudkem bude v závěru této diplomové práce v porovnání s navrženou metodou ocenění (viz. kapitola 5) sloužit jako praktické ověření této navržené metody.

Tabulka 3 – Titulní list znaleckého posudku

Znalecký posudek

č. 1-1/2013

o ceně bytu č. 2 ve 2. nadzemním podlaží bytového domu č.p. 680 v obci Kroměříž, okres Kroměříž, katastrální území Kroměříž, s pozemky a příslušenstvím.

Objednatel posudku: VUT v Brně - Ústav stavební ekonomiky a řízení. 602 00 Brno, Veveří 331/95.

Účel posudku: Pro řízení před orgánem veřejné moci.

Datum místního šetření: 20.10.2013

Datum, ke kterému je provedeno ocenění: 20.10.2013

Posudek vypracoval: Bc. Martin Gořalík , zpracovatel posudku, bytem Albertova 3984, 767 01 Kroměříž

Použitý oceňovací předpis: Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb.

Zvláštní požadavky objednatele: nejsou

V Kroměříži dne 6.11.2013

Tento znalecký posudek obsahuje 52 stran a 35 stran příloh, předává se ve třech vyhotoveních.

6.1 Nález

6.1.1 Znalecký úkol

Ocenění bytu v netypové budově typu K, který je dokončený, ve vlastnictví dle zák. č. 72/1994 Sb., s příslušenstvím, pozemky, trvalými porosty a věcným břemenem váznoucím na společných prostorách.

Nemovitosti budou oceněny jak

- a) **cenou zjištěnou** podle současného **aktuálního** oceňovacího předpisu (Posudek I), tak i
- b) **cenou obvyklou** (Posudek II), a to za využití všech v úvahu připadajících způsobů podle metodiky ÚSI VUT v Brně (Posudky II A až II F).

Byt bude v domě vícebytovém netypovém, rozděleném na jednotky podle zákona č. 72/1994 Sb. Na domě vázne na neurčitou dobu věcné břemeno - výměníková stanice v suterénu o podlahové ploše 56 m², sloužící pro více domů, která není samostatnou jednotkou. Nájemné těchto prostor pro výpočet ročního užitku bude v posudku uvažováno ve výši 450 Kč/m² ročně. Cena tohoto břemene se odpočte poměrnou částí podle spoluvlastnického podílu (jedná se o břemeno váznoucí na společné prostoře).

Ve znaleckém posudku bude mimo jiné zdůvodněna a popsána použitá metodika s průběžným vlastním komentářem.

6.1.2 Podklady pro vypracování znaleckého posudku

6.1.2.1 Výpis z katastru nemovitostí ze dne 20.10.2013

Jako zdroj byl použit webový portál: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

Tabulka 4 – Výpis z Katastru nemovitostí (fiktivní)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

Prokazující stav evidovaný k datu: 20.10.2013 14:07:40

Okres: CZ0721 Kroměříž

Katastrální území: 676834 Kroměříž

Obec: 588296 Kroměříž

List vlastnictví: 291

V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě

A

Vlastník, jiný oprávněný

Identifikátor

Podíl

Vlastnické právo

Lubomír Sobotka, Kollárova 679/21, Kroměříž, 767 01

Jan Muller, Kollárova 680/2, Kroměříž, 767 01

132/202

70/202

B

Nemovitosti

Pozemky

Parcela

Výměra [m²]

Druh pozemku

Způsob využití

Způsob ochrany

1561

205

zastavěná plocha a nádvoří

stavba na parcele č.p. 680

žádný

95/12

190

zahrada

zemědělský půdní fond

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití

Způsob ochrany

Na parcele

Budova s číslem popisným

Stavba č.p. 680

objekt k bydlení

Žádný

1561

B1

Jiná práva - Bez zápisu

C

Omezení vlastnického práva - Bez zápisu

Typ vztahu

Oprávnění pro

D

Jiné zápisy - Zřízení věcného břemene

Typ vztahu: Zřízení a užívání výměňkové stanice v prostorách sklepní místnosti bytového domu.

Vztah k: Bytovému domu č.p. 680 na p.č. 1561

Vztah pro: Město Kroměříž, Velké náměstí 151, 767 01 Kroměříž

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina:

- o Kolaudační rozhodnutí ze dne 6.5.1983 právní účinky vkladu práva vznikly dnem 20.5.1983 č.j. 821 v 2044/66

Pro: Lubomír Sobotka, Kollárova 679/21, Kroměříž, 767 01 RČ/IČO:

- o Kupní smlouva ze dne 4.6.2005 právní účinky vkladu práva vznikly dnem 8.6.2005 č.j. 102505/1

Pro: Jan Muller, Kollárova 680/2, Kroměříž, 767 01 RČ/IČO:

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela	BPEJ	Výměra [m ²]
1561	Není evidované	205
95/12	30200	190

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Upozornění: Další údaje o budově a pozemcích uvedených v části B jsou vždy na příslušném výpisu z katastru nemovitostí pro vlastnictví domu s byty a nebytovými prostory.

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR: Katastrální úřad pro Zlínský kraj, Katastrální pracoviště Kroměříž, kód: 766810.

Vyhotovil:

Český úřad zeměměřičský a katastrální - SCD

Vyhотовeno dálkovým
přístupem

Vyhotoveno: 20.10.2013 14:07:40

Řízení PÚ:

Tento výpis jsem vytvořil pro účely znaleckého posudku, údaje jsou upraveny dle jeho zadání a jsou fiktivní.

6.1.2.2 Kopie katastrální mapy (viz. příloha č. 2)

Kopie katastrální mapy byla vyhotovena Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Kroměříž v Kroměříži dne 20.10.2013. Jako zdroj byl použit webový portál: <http://nahliznidokn.cuzk.cz/>

6.1.2.3 Kolaudační rozhodnutí

Kolaudační rozhodnutí č. 821 v 2044/66 vydané Stavebním úřadem v Kroměříži ze dne 6.5.1983 a přidělení čísla popisného ze dne 14.8.1983.

6.1.2.4 Geometrický plán

Geometrický plán, ze dne 20.10.2013. Jako zdroj byl použit webový portál: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

6.1.2.5 Smlouva o instalaci výměňkové stanice

č. 25 mezi Lubomír Sobotka (vlastník) a Město Kroměříž (investor) v suterénu objektu č.p. 680 ze dne 7.8.1990.

6.1.2.6 Výsledky místního šetření

Místní šetření se konalo dne 20.10.2013 za účasti zástupkyně majitele budovy paní Aleny Nové a zpracovatele posudku Bc. Martina Gořalíka.

Předmětem místního šetření byla prohlídka všech místností, včetně kontroly výměr nemovitostí. Dále pořízení fotodokumentace oceňovaných nemovitostí.

6.1.2.7 Kupní smlouva

Podle této kupní smlouvy ze dne 4.6.2005 zakoupil pan Jan Muller byt č. 2 od pana Lubomíra Sobotky, za cenu 1 150 000 Kč.

6.1.2.8 Prohlášení vlastníka

Budovy č. p. 680 ze dne 8.6.2005.

V této budově se nachází 3 bytové jednotky.

Bytová jednotka č. 2 ve 2. NP obsahuje:

Výčet místností:	Hala	(11,01 m ²)
	Kuchyň	(8,25 m ²)
	Obývací pokoj	(18,11 m ²)
	Pokoj	(21,17 m ²)
	Ložnice	(11,63 m ²)
	Koupelna + WC	(5,70 m ²)
	Lodžie s terasou	(9,30 m ²)
	Sklepní místnost č 2	(8,70 m ²)

Velikost spoluvlastnického podílu na domě: 70/202

6.1.2.9 Pojistná smlouva

s pojišťovnou Kooperativa, inv.č. 102057/88 z 20.6.2010, znějící na částku 2 604 Kč.

6.1.2.10 Přiznání k dani z nemovitosti

pro rok 2012, podané dne 10.3.2013 Finančnímu úřadu v Kroměříži, znějící na částku 498 Kč.

6.1.2.11 Schéma půdorysu podlaží (viz. příloha č. 3)

Výkresová dokumentace: Půdorys 1. PP
 Půdorys 1. NP
 Půdorys 2. NP, 3. NP

6.1.2.12 Porovnávací databáze cen prodejů bytů v okrese Kroměříž (viz. příloha č. 4)

Pro cenové porovnání byla použita vlastní databáze znalce, sestavená z údajů realitní inzerce a informací o realizovaných cenách nemovitostí. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru Word. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny dále v posudku v příslušné kapitole. (viz. kapitola 6.2.2.5.).

6.1.2.13 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž (viz. příloha č. 5)

Pro cenové porovnání byla použita vlastní databáze znalce, sestavená z údajů realitní inzerce a informací o realizovaných cenách nemovitostí. Databáze je sestavena formou sešitu v textovém editoru Word. Údaje o jednotlivých nemovitostech, použitých ke srovnání, jsou uvedeny dále v posudku v příslušné kapitole. (viz. kapitola 6.2.2.2.1.).

6.1.3 Literatura:

- Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb. a zákona č. 350/2012 Sb. V platném znění. (dále jen „zákon“).
- Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. V platném znění. (dále jen „vyhláška“)
- Malý lexikon obcí ČR 2012
- Bradáč, A. a kol. Teorie oceňování nemovitostí. VIII. přepracované vydání. Brno 2009. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno. ISBN 978-80-7204-630-0.

6.2 POSUDEK

6.2.1 Posudek I – Ocenění dle aktuálního cenového předpisu

Ocenění dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., v aktuálním znění, v budově typu K se provede podle § 25.

6.2.1.1 Ocenění věcného břemene podle cenového předpisu dle §18 zákona č. 151/1997 Sb.

Dle § 18 Zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění pozdějších předpisů je uvedeno:

§ 18 Oceňování práv odpovídajících věcným břemenům

- (1) *Právo odpovídající věcnému břemeni se oceňuje výnosovým způsobem na základě ročního užítu ve výši obvyklé ceny.*
- (2) *Ocenění podle odstavce 1 se neuplatní, jestliže lze zjistit roční užitek ze smlouvy, z výsledků řízení o dědictví nebo z rozhodnutí příslušného orgánu, pokud při vzniku věcného břemene byl roční užitek z tohoto břemene uveden a není-li o více než jednu třetinu nižší než cena obvyklá.*
- (3) *Roční užitek podle odstavců 1 a 2 se násobí počtem let užívání práva, nejvýše však pěti*

- (4) *Patří-li právo určité osobě na dobu jejího života, oceňuje se desetinásobkem ročního užitku.*
- (5) *Nelze-li cenu zjistit podle předchozích odstavců, oceňuje se právo jednotně částkou 10 000,- Kč.*
- (6) *Právo, zřízené jinak než věcným břemenem, obdobné právu odpovídajícímu věcnému břemeni, se oceňuje podle odstavů 1 až 5. [9]*

6.2.1.1.1 Výpočet ceny věcného břemene

Výše nájemného z prostoru výměňkové stanice v suterénu o podlahové ploše 56 m² bylo dáno zadáním a činí 450 Kč/m² ročně.

Právo odpovídající věcnému břemeni by činilo:

$$450 \text{ Kč/m}^2 \times 56 \text{ m}^2 \times 5 \text{ let} = \mathbf{126\,000,00 \text{ Kč}}$$

Porovnáním s nájemným obdobných prostor v dané lokalitě bylo zjištěno, že roční nájemné z tohoto břemene není nižší o více než jednu třetinu než je cena obvyklá.

Snahou znalce je zjistit výši skutečně dosahované ceny za pronájem obdobných prostor v té samé či podle počtu obyvatel podobné lokalitě. Pokud by takto zjištěná cena byla alespoň o jednu třetinu vyšší než je cena plynoucí z nájemní smlouvy těchto prostor, tak bych dále ve výpočtu uvažoval s touto zjištěnou cenou dle § 18, odst. 2 zákona č. 151/1997 Sb.

Tuto obvyklou cenu nájemného obdobných prostor jsem nejdříve vyhledával z dostupných zdrojů realitních inzercí na internetu, kde jsem však neuspěl a tyto ceny v lokalitě obce Kroměříž jsem zde nenalezl. Tudíž jsem pokračoval dále ve zjišťování, a to tak, že jsem se poskytovatelů teplotních energetických služeb v obci Kroměříž telefonicky dotazoval na ceny, za které si pronajímají obdobné prostory pro poskytování svých služeb. Výsledkem telefonického zjištění byla informace, že v obci Kroměříž, kde teplotní společnosti poskytují své služby, si tyto společnosti žádné obdobné prostory nepronajímají, protože jsou vlastníky kotlen a prostorů s výměňkovými stanicemi, odkud podzemními teplovody zásobují okolní budovy teplou vodou pro ohřev radiátorů odběratelů. Tudíž jsem pro výpočet jako obvyklou cenu použil cenu 450 Kč/m² ročně, která vyplývá ze smlouvy o pronájmu ze zadání znaleckého úkolu.

6.2.1.2 Ocenění bytu podle cenového předpisu porovnávacím způsobem dle §25 zákona č. 151/1997 Sb.

Dokončený byt v budově typu K, který je ve vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb., v aktuálním znění, se oceňuje podle zákona č. 151/1997 Sb., v aktuálním znění, a podle vyhlášky č. 3/2008 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., se oceňuje podle § 25 porovnávacím způsobem dle vyhlášky.

(1) *Cena dokončeného bytu ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů 8) v budově typu J a K z přílohy č. 2, včetně jeho příslušenství1), které je stavebně součástí stavby, a podílu na společných částech domu 9), se zjistí vynásobením počtu m² podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze č. 19 tabulky č. 1 upravenou podle odstavce 2.*

V této ceně bytu je zahrnuto standardní jeho vybavení budovy, ve které se byt nachází, uvedené v příloze č. 2.

(2) *Cena upravená se zjistí podle vzorce:*

$$CU = IPC \times I,$$

kde:

CU cena upravená za m² podlahové plochy bytu,

IPC ... indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 19 tabulky č. 1,

I..... index cenového porovnání vypočtený podle vzorce:

$$I = I_T \times I_P \times I_V,$$

kde

*I_T**index trhu** se stanoví podle vzorce:*

$$I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$$

kde

T_ihodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a tabulky č.1;

*I_P**index polohy** se stanoví podle vzorce:*

$$I_P = 1 + \sum_{i=1}^n P_i$$

kde

P_ihodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy z přílohy č. 18a tabulky č. 4 nebo č. 5 nebo č. 6 v návaznosti na velikosti obce, ve které se byt nachází.

ncelkový počet znaků v příslušné tabulce přílohy č. 18a;

*I_V**index konstrukce a vybavení** se stanoví podle vzorce:*

$$I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^9 V_i \right) \times V_{10}$$

kde

V_ihodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení z přílohy č. 19 tabulky č. 2.

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh. Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejich charakteristik do kvalitativního pásma znaku. Index cenového porovnání se pro další výpočet zaokrouhlí na tři desetinná místa.

(3) *Cena bytu zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i příslušný podíl na ceně příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání.*

(4) *Spoluvlastnický podíl na pozemku či na pozemcích a popřípadě na trvalých porostech se ocení samostatně podle části třetí a páté. [9]*

6.2.1.2.1 Popis oceňovaného areálu

Předmětem ocenění je byt 3+1 ve II. NP obytného domu č.p. 680 na pozemku p.č. 1561, k.ú. Kroměříž, s venkovními úpravami, trvalými porosty a pozemky p.č. 1561, p.č. 95/12. Ostatní zástavba v okolí je převážně obytná, některé stavby jsou využívány ke komerčním a školským účelům. Tato zástavba je převážně řadová. Z chodníku přilehlé komunikace je přes zádveří vstup do domu, před kterým se také po směru komunikace nacházejí podélná parkovací stání pro veřejnost. Vstup do budovy je v úrovni 1.NP, a je cca 20 cm nad úroveň chodníku. Bytový dům je podsklepený, se třemi nadzemními podlažími a půdou. Jednotlivé byty jsou umístěny v každém podlaží po jednom. Všechny byty jsou přístupné z vnitřního dvouramenného schodiště.

6.2.1.2.2 Obec a okolí nemovitosti

Byty se nacházejí v historickém centru města Kroměříže. Kroměříž je městem s komplexní občanskou vybaveností, jako je: obvodní lékař, zubař, pošta, kompletní síť obchodů, společenská zařízení, církev, základní škola, gymnázium, kino, sportovní klub a další. Město Kroměříž celoročně nabízí bohatý kulturní život pro všechny věkové kategorie svých obyvatel. Město je známé zejména díky krásné architektuře historického centra a také svými památkami zapsanými na seznamu Unesco, jde o Zámek s Podzámeckou zahradou a další významnou památku Květnou zahradu.

6.2.1.2.3 Umístění nemovitosti v obci

Poloha k centru:	řadová zástavba v centru
Vzdálenost k nádraží:	1,5 km
Dopravní podmínky:	dobré
Konfigurace terénu:	mírně svažité
Převládající zástavba:	obytné a rodinné domy
Parkovací možnosti:	na ulici
Počet obyvatel v obci dle MLO:	28 971 obyvatel
Obyvatelstvo v okolí:	bez problémových skupin
Územní plán:	existuje
Inženýrské sítě, s možností napojení oceňovaného areálu:	vodovod, kanalizace, elektro, plyn, telefon

6.2.1.2.4 Vlastní nemovitost

Typ stavby	vícebytový netypový řadový obytný dům
Počet podlaží	1. PP + 3. NP + neobytná půda
Počet bytů	3
kuchyňských koutů	3
koupelen, WC	3
jiné provozní prostory	skladové prostory
Pozemky - Zahrada	zahrada za domem 190 m ²
Zastavěná plocha	205 m ²
Příslušenství	zahrada
Dostupnost jednotlivých podlaží	dobrá, schodištěm, výtah není
Údržba stavby	průběžná, dům v dobrém stavu.

Dům je čtvercového půdorysu s jedním podzemním podlažím, třemi nadzemními podlažními a půdou.

Nosná konstrukce: zděná tloušťky 45 cm, na základových pasech, nosné zdivo z cihelných keramických bloků Porotherm.

Izolace: proti zemní vlhkosti.

Stropy: s rovným podhledem.

Vnější povrchy obvodových stěn: hladké omítky.

Krov, střecha: sklonitá s krovem dřevěným, sedlová.

Střešní krytina: pálená dvoudrážková taška.

Klempířské konstrukce: pozinkovaný plech (parapety, žlaby, svody).

Úprava vnitřních povrchů: omítka vápenná štuková

Vnitřní obklady keramické: standardní v koupelnách a v kuchyních

Schody: dvouramenné, povrch stupně keramický obklad

Okna: dřevěná okna s izolačním dvojsklem.

Dveře: vchodové dveře dřevěné zdvojené, vstupní dveře bytu jsou bezpečnostní, protipožární, zvuku odolné, interiérové dveře jsou s obložkovou zárubní.

Vrata: nejsou.

Povrchy podlah: v suterénu hlazený beton, v bytech laminátová podlaha, keramická dlažba na chodbách a v koupelnách, na schodišti keramická dlažba.

Vytápění: ústřední deskovými radiátory z výměňkové stanice v budově.

Elektroinstalace: 220V v bytech, v prostorách výměňkové stanice 220/380V.

Bleskosvod: je instalován.

Vnitřní vodovod: ocelové nebo plastové trubky, rozvod studené a teplé vody.

Vnitřní kanalizace: ze všech hygienických zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí.

Vnitřní plynovod: zemní plyn.

Ohřev teplé vody: výměňková stanice.

Příjezd je po místní asfaltové komunikaci, odbočka z ulice Svatopluka Čecha, směrem k Miličovu náměstí. Ostatní zástavba v okolí je převážně obytná, některé budovy jsou využívány ke komerčním účelům a školským účelům. Na domě vázne na dobu neurčitou věčné břemeno – výměňková stanice v suterénu o podlahové ploše 56 m², sloužící pro více domů.

6.2.1.2.5 Popis bytu

Předmětem ocenění je bytová jednotka č. 2 v domě č.p. 680, k.ú. Kroměříž, ve II. nadzemním podlaží.

Vstup do bytu je z podesty schodiště do vnitřní předsíně, odkud jsou přístupné všechny jednotlivé místnosti bytu. Naproti vstupním dveřím se nachází vstup do kuchyně průchozí s obývacím pokojem. Obývací pokoj a dětský pokoj jsou průchozí přes společnou terasu orientovanou do vnitrobloku obytné zástavby směrem do zahrady. Koupelna a ložnice se nachází na protější straně bytu a jejich okna jsou orientovány směrem do hlavní ulice.

Dispozice bytu: třípokojový byt s terasou a sklepní kójí.

Součástí jednotky jsou dále rozvody elektroinstalace od pojistné skříně, včetně této pojistné skříně, vnitřní rozvody studené vody, teplé vody a plynu od svislých domovních rozvodů po spotřebiče, včetně podružných vodoměrů a hlavních uzavíracích ventilů v bytě, trubní odpady splaškové vody od svislých domovních kanalizačních svodů po zařizovací předměty.

Počet a vybavení místností: byt 3+1:

Tabulka 5 – Počet a vybavení místností oceňované bytové jednotky

Jednotka: byt č. 2 v 2.NP		Délka	Šířka	PP
Část	Ev. odpočet (o)	m	m	m ²
Hala		4,75	2,15	10,21
		2,00	0,40	0,80
Kuchyň		2,75	3,00	8,25
Obývací pokoj		3,40	4,50	15,30
		1,10	2,55	2,81
Pokoj		3,40	5,40	18,36
		1,10	2,55	2,81
Ložnice		2,50	4,65	11,63
Koupelna + WC		1,90	3,00	5,70
Sklep - místnost k jednotce (dle prohlášení vlastníka)		2,90	3,00	8,70
Místnosti jednotky celkem			m ²	84,51
Lodžie u jednotky		1,10	4,00	4,40
Lodžie u jednotky celkem			m ²	4,40
Terasa u jednotky		1,00	4,90	4,90
Terasy u jednotky celkem				4,90
Podlahy celkem				93,81

Popis konstrukcí:

Obvodové zdivo: vyzdívané tl. 45 cm

Vnitřní úprava zdiva: omítka vápenná štuková

Stropy: s rovným podhledem, nespalné, monolitické ze železobetonu

Schodiště: dvouramenné, povrch stupňů - keramická dlažba

Podlahy a dlažby: keramická dlažba na chodbě a schodišti, v bytě laminátové podlahy a keramická dlažba v koupelně s WC a na terase

Dveře: vstupní dveře bytu jsou bezpečnostní, protipožární, zvuku odolné, interiérové dveře jsou s obložkovou zárubní

El. instalace: 220 V

Okna: dřevěná okna s izolačním dvojsklem

Rozvod vody: studená i teplá

Zdroj teplé vody: výměňiková stanice

Sanitární zařízení: WC splachovací, umyvadla, sprchový kout

Kuchyňské vybavení: kuchyňská linka, nerezový mycí dřez, sporák s elektrickou troubou keramickou varnou deskou a digestoří

Kanalizace: z WC, koupelny a kuchyňského koutu

6.2.1.2.6 Stáří a technický stav bytu

Stáří původního třípatrového objektu: 2013 - 1983 = 30 roků. Vzhledem ke stáří a pravidelné údržbě objektu i bytu je stav dobrý.

Stav bytu „dobrý“ odpovídá jeho technické hodnotě a opotřebení přiměřenému vzhledem k třicetiletému stáří bytu, který je pravidelně udržován. Touto pravidelnou údržbou je myšleno, že byt je v takovém stavu, kdy jeho užívání není omezeno žádnou závadou a je plně funkční a dostačující pro plnění funkce bydlení. Zejména kvůli třicetiletému stáří bych doporučoval provést rekonstrukci některých prvků krátkodobé životnosti, jako jsou například výměna oken, osazení radiátorů termohlavicemi či zateplení venkovní fasády objektu pro dosažení tepelných úspor a komfortu užívání celého objektu. Navzdory bezproblémového fungování a užívání některých konstrukcí a prvků krátkodobé životnosti, které jak již bylo zmíněno, během doby svojí životnosti prochází pravidelnou údržbou a drobnými opravami, bych doporučil provést modernizaci a obměnu těchto prvků za nové, zejména z důvodu technického zastarávání oproti modernějším novějším bytovým stavbám. Jako nejvíce znehodnocující z hlediska komfortu užívání bytu se mi jako znalci jeví zastaralé sociální zařízení koupelny a provedení kuchyňské linky se spotřebiči, které vzhledem ke svému provedení a stáří i navzdory dobré zachovalosti již zcela vůbec nevyhovuje nárokům moderního bydlení.

6.2.1.2.7 Výměry pro ocenění

Tabulka 6 – Výměry pro ocenění oceňované bytové jednotky [9]

Jednotka: byt č. 2 v 2.NP		Délka	Šířka	PP	Sklep ano/ne	koef. přepočtu	Plocha pro ocenění
Část	Ev. odpočet (o)	m	m	m ²			
Hala		4,75	2,15	10,21			10,21
		2,00	0,40	0,80			0,80
Kuchyň		2,75	3,00	8,25			8,25
Obývací pokoj		3,40	4,50	15,30			15,30
		1,10	2,55	2,81			2,81
Pokoj		3,40	5,40	18,36			18,36
		1,10	2,55	2,81			2,81
Ložnice		2,50	4,65	11,63			11,63
Koupelna + WC		1,90	3,00	5,70			5,70
Sklep - místnost k jednotce (dle prohlášení vlastníka)		2,90	3,00	8,70	ano	0,8	6,96
Místnosti jednotky celkem			m ²	84,57			82,83
Lodžie u jednotky - II		1,10	4,00	4,40			4,40
Lodžie u jednotky celkem			m ²	4,40			4,40
Terasa u jednotky - I		1,00	4,90	4,90		0,17	0,83
Terasy u jednotky celkem				4,90			0,83
Podlahy celkem							88,06

6.2.1.2.8 Výpočet ocenění dokončeného bytu v bytových domech

Tabulka 7 – Ocenění dokončeného bytu v budovách typu J, K porovnávacím způsobem podle § 25 a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb. [9], [10]

Ocenění dokončeného bytu v budovách typu J, K porovnávacím způsobem podle § 25 a příloh č. 19 a 18a vyhlášky č. 3/2008 Sb.						
Vypočteno programem MS Excel, oceňovací systém ABN			Ostatní města vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a a všechny obce v okresech Praha-východ, Praha-západ (tab. č. 6 přílohy 18a)			
Obec		Kroměříž	Položka příl. č. 19:			Kroměříž
Malý lexikon obcí ČR		2012	Počet obyvatel obce			28 971
Kraj						Zlínský
Základní cena		příloha č. 19, tab. 1	ZC		Kč / m ²	22 008
Výpočet koeficientu cenového porovnání I podle § 25 odst. 2						
Zna k č.	Název znaku	Popis kvalitativního pásma	Číslo kval. pásma	Doporučená hodnota	Použitá hodnota	Součet resp. koeficient
Index trhu I _T - příloha č. 18a, tabulka č. 1						0,910
1	Situace na dílčím (segmentu) trhu s nemovitostmi	Poptávka nižší než nabídka	II.	-0,05	-0,05	

2	Vlastnictví nemovitostí	Stavba na vlastním pozemku (ve spoluvlastnictví)	II.	0	0,00	
3	Vliv právních vztahů na prodejnost (např. prodej podílu, pronájem)	Negativní (na vlastnickém podílu příslušejícímu k bytu vážné věcné břemeno)	I.*	-0,01 až -0,05	-0,04	-0,090
Index polohy I_p - příloha č. 18a, tabulka č. 6 (pro stavby určené k trvalému bydlení a byty - pro města (oblasti a okresy Praha – východ a Praha – západ) vyjmenovaná v tabulce č. 1 v příloze č. 19 nebo 20a.)						1,090
1	Poloha nemovitosti v obci	V souvisle zastavěném území	III.	0	0,00	
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu (posuzuje se ve vztahu k uvedené základní ceně)	Preferovaná (nemovitost je dobře situovaná z hlediska polohy v centru, nachází se v žádané lokalitě)	III.*	až 0,10	0,05	
3	Okolní zástavba a životní prostředí v okolí nemovitosti	Převažující objekty pro bydlení	III.	0	0,00	
4	Dopravní spojení (pro obce v okresu Praha-východ a Praha-západ se hodnotí dopravní dostupnost Prahy)	Výborná dostupnost centra obce, centrum obce, výborné dopravní spojení	III.	0,02	0,02	
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	Výborné, privátní parkování	III.	0,02	0,02	
6	Obyvatelstvo	Bezproblémové okolí	II.	0	0,00	
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	Bez vlivu	III.	0	0,00	
8	Vlivy neuvedené	Bez dalších vlivů	II.	0	0,00	0,090
Index konstrukce a vybavení I_v - příloha č. 19a, tabulka č. 2						0,941
1	Typ stavby	Budova - zděná nebo monolitická konstrukce vyzdívaná	IV.	0,1	0,10	
2	Společné části domu	Žádné z dále uvedených	I.	-0,01	-0,01	
3	Příslušenství domu	Příslušenství zvyšující cenu bytu (např. venkovní parkovací stání,...)	III.	0,1	0,10	
4	Umístění bytu v domě	Ostatní podlaží nevyjmenované	II.	0	0,00	
5	Orientace obyt. místností ke světovým stranám	Ostatní světové strany - částečný výhled	II.	0	0,00	
6	Základní příslušenství bytu, kterým se rozumí koupelna nebo koupelnový, popřípadě sprchový kout a splachovací záchod.	Příslušenství úplné - standardní provedení	III.	0	0,00	

7	Další vybavení bytu a prostory užívané spolu s bytem	Nadstandardní vybavení (lodžie s terasou)	IV.	0,04	0,04	
8	Vytápění bytu	Dálkové, ústřední	III.	0	0,00	
9	Kriterium jinde neuvedené	Bez vlivu na cenu	III.	0	0,00	0,230
10	Stavebně- technický stav	Stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav)	III.	0,85	0,85	0,765
	Stáří stavby (roků)			30		
	Byla provedena rekonstrukce (výměna alespoň 60 % objemových podílů konstrukcí a vybavení) ?			ne	Jen do 50 let	
	Pokud byla provedena rekonstrukce, její stáří (roků)			0		
	Použitá hodnota stáří pro koeficient -s-			30		
	Koeficient -s- před úpravou na nástavby, přístavby, stavební úpravy rozsahu alespoň 50 %			0,90		
	Zvýšení koeficientu -s- u velkých stavebních úprav podle poznámky níže o hodnotu 0,01 až 0,1 - nastavit			0		
s	Koeficient stáří ev. rekonstrukce -s-			0,90	0,90	
Koeficient cenového porovnání <i>I</i> podle § 25 odst. 2				$I = I_T \times I_P \times I_V$		0,933
Základní cena upravená		ZCU	$= ZC \times I$		Kč/m ²	20 533,46
Výměra bytu - viz kap 6.2.1.2.7		celkem		m ²		88,06
Cena bytu		vč. ev. příslušenství		bez pozemku	Kč	1 808 176,84

Stavebně-technický stav jsem přiřadil do kvalitativní kategorie III. – Stavba se zanedbanou údržbou (předpoklad provedení menších stavebních úprav) zejména pro to, abych se pokud možno co nejvíce s výslednou cenou přiblížil ceně, která by skutečně odpovídala situaci na trhu s obdobnými byty v lokalitě města Kroměříž. Podle stavebně-technického stavu s dobrou a pravidelnou údržbou, jsem zvažoval i připustnost zařazení oceňovaného bytu do kategorie II. – Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou, což by ve výsledku příliš zvýšilo cenu, která by se tak podle mého názoru příliš vzdálila situaci na trhu, podle čehož bych se jako znalec měl při svých úvahách především držet, a z čehož bych měl při svých volbách v postupu při oceňování taktéž vycházet a tím si i své rozhodnutí pro daný postup obhájit či zdůvodnit. Uvažoval bych-li se zařazením do II. kvalitativní kategorie s koeficientem 1,05, výsledná cena oceňovaného bytu by tímto rozhodnutím vycházela na částku 2 234 542,23,-Kč, což by se dalo také uvažovat jako správný výsledek, ale v porovnání se zvolenou III. kvalitativní kategorií s koeficientem 0,85, kdy cena v tomto případě vychází 1 808 176,84,-Kč což se jeví jako správný výsledek rozhodnutí, hlavně z hlediska rozhodnutí přiblížení se cenovému tržnímu prostředí, z čehož při mém rozhodnutí vycházím.

Závěrem své úvahy z porovnání těchto dvou cenových výsledků, jejichž rozdíl činí (2 234 542,23,-Kč) – (1 808 176,84,-Kč) = 426 365,39,-Kč lze konstatovat skutečnost, že rozdíl v kvalitativních kategoriích s ohledem na cenový výsledek je příliš skokový a tudíž nedokáže zcela přesně zachytit skutečný Stavebně-technický stav oceňovaného bytu, který se podle mého názoru nachází někde mezi těmito hodnotami, které reprezentují nabízené kvalitativní koeficienty. Jelikož mi jako znalci oceňovací vyhláška neumožňuje možnost

kompromisu ve výběru kvalitativní kategorie, tudíž s ohledem na tržní situaci, volím koeficient záměrně nižší.

V tomto rozhodnutí je také možné zamyslet se nad úvahou, že možnost volby vyšší ceny by mohla nechtěně ublížit potenciálnímu prodávajícímu, a to tím, že by musel zaplatit větší částku při odvodu daně z převodu nemovitosti při jejím prodeji, což by ho mohlo při prodeji znevýhodnit a uškodit mu. V mnoha případech se tomuto odvodu daně z převodu nemovitosti brání prodávající tím, že mimo kupní smlouvu se dohodnou prodávající s kupujícím na zvednutí konečné ceny pro kupujícího, aby získali plnou požadovanou cenu při prodeji nemovitosti, což je pro kupujícího nevýhodné. Této úvaze by však znalec při svém rozhodnutí neměl přikládat žádnou váhu, i kdyby na něj byl vyvíjen tlak ze strany kupujícího, a to zejména pro to, že znalec si má počínat tak aby jeho rozhodnutí byla nestranná a nezvýhodňovala žádnou ze stran sporu či zájmu.

Znalec by při svém postupování a jednání měl vycházet pouze z účelu znaleckého úkolu, pro který posudek zpracovává a při jeho zpracování by měl postupovat nestranně.

6.2.1.3 Pozemky oceněné dle §28 zákona č. 151/1997 Sb.

Jedná se o pozemek p.č. st. 1561 v katastru nemovitostí vedený jako zastavěná plocha a nádvoří, dále pozemek p.č. 95/12 v katastru nemovitostí vedený jako zahrada, obojí v k.ú. Kroměříž, obec Kroměříž, okres Kroměříž. Pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek.

V obci nebyla vydána cenová mapa stavebních pozemků.

Uvedené pozemky spolu tvoří jednotný funkční celek a ocení se dle cenového předpisu jako pozemek stavební dle příslušného odstavce § 28.

Tabulka 8 – Úpravy základní ceny stavebního pozemku podle tabulky č. 1 a 2 přílohy č. 21 vyhlášky č. 3/2008 Sb. [9]

Obec		Kroměříž
Cenová mapa je - není		není
Počet obyvatel obce (nikoliv části)		28 971
Koeficient úpravy C_p	nestanovuje se	0,0
Pokud je dána, pevná cena z § 28 odst. 1 (pokud se počítá přes C_p , napsat 0)	§ 28 odst. 1 písm. i	400,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	400,00
Koeficient odloučeného katastrálního území	§ 28 odst. 1 písm. l	1,00
Základní cena stavebního pozemku	Kč/m ²	400,00
Úpravy základní ceny podle tabulky č. 1 přílohy č. 21		
Pozemek v obci uvedené v odstavci 1 písmeno b), d), f), h), j) (obce okolo měst) se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, kulturního a hospodářského	Položka 1.1	Od srážky - 20 (se záporným znaménkem) do přirážky + 80
		0

Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití stavby na něm zřízené, popřípadě k jejímu zřízení určeného	Položka 1.2	Podle přílohy č. 21	60
Pozemek určený pro stavbu s komerční využitelností nebo takovou stavbou již zastavěný, např. budovami administrativními, hotely, restauracemi, prodejny, obchodními domy, domy služeb, parkovišti apod.	Položka 1.3	Přirážka do 150 %	0
Celkem položky z tabulky č. 1 přílohy č. 21			60
Úpravy podle tabulky č. 2 přílohy č. 21			
Přístup po nebezpečné komunikaci (zpevněná má povrch živičný, dlážděný nebo betonový)	Položka 2.1	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	0
Není-li v místě možnost napojení na veřejný vodovod	Položka 2.2	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Není-li v místě možnost napojení na veřejnou kanalizaci	Položka 2.3	Srážka do 7 % (se záporným znaménkem)	0
Není-li v místě možnost napojení na rozvod elektřiny nebo vzdálenost od rozvodu elektrické energie je větší než 200 m	Položka 2.4	Srážka do 8 % (se záporným znaménkem)	0
Nepříznivé docházkové vzdálenosti zastávce veřejné dopravy (ČSAD, MHD apod.) - více než 1,5 km	Položka 2.5	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Negativní účinky okolí (škodlivé exhalace, hluk, otřesy, prach, radon aj.)	Položka 2.6	Srážka do 10 % (se záporným znaménkem)	0
Svažité pozemek orientovaný na SV, S a SZ	Položka 2.7	Srážka do 4 % (se záporným znaménkem)	0
Ztížené základové podmínky: svažitosť terénu přes 15 % v převažující části pozemku	Položka 2.8.1	Srážka do 4 % (se záporným znaménkem)	0
Ztížené základové podmínky: hladina spodní vody méně než 1 m pod úrovní výchozího terénu	Položka 2.8.2	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Ztížené základové podmínky: únosnost základové půdy při odvozeném normovém namáhání základové půdy do 0,20 MPa a nad 0,61 MPa při výpočtové metodě mezních stavů v úrovni základové spáry	Položka 2.8.3	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: ochranné pásmo (stanovené právním předpisem nebo správním rozhodnutím)	Položka 2.9.1	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: chráněná krajinná oblast	Položka 2.9.2	Srážka do 3 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: národní park	Položka 2.9.3	Srážka do 3 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: stavba pod povrchem pozemku	Položka 2.9.4	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0
Omezené užívání pozemku: zátopové území obce stanovené vodohospodářským orgánem	Položka 2.9.5	Srážka do 25 % (se záporným znaménkem)	0
Stavební uzávěra	Položka 2.9.6	Srážka do 5 % (se záporným znaménkem)	0

Nezastavěný pozemek s neupravených povrchem přírodního sportoviště mimo funkční celek s tímto sportovištěm	Položka 2.10	Srážka do 25 % (se záporným znaménkem)	0
Pozemek s možností jeho napojení na rozvod plynu	Položka 2.11	Přirážka do 10 % (bez znaménka)	10
Srážky a přirážky celkem		podle tabulky č. 2 přílohy č. 21	10

Tabulka 9 – Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
[9]

Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 2 vyhlášky č. 3/2008 Sb.			
Pozemek číslo	p.č.	st. 1561	Zdůvodnění ev. srážek a přirážek:
Druh pozemku		zastavěná plocha a nádvoří	
Výměra pozemku	m ²	205	
Umístění pozemku		v centru města, v řadové zástavbě, na ulici Kollárova	.
Ocenění podle		§ 28 odst. 1 písm. k, odst. 2	.
Základní cena ZC	Kč/m ²	400,00	.
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	60	nachází se v žádané lokalitě v centru města
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	640,00	.
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10	možnost napojení na veřejný rozvod plynu
Stavba umístěná na pozemku		bytový dům	.
Koeficient Ki (příloha č. 38)	-	2,131	.
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki, bez Kp	Kč/m ²	1 500,22	.
Koeficient Kp (příloha č. 39)	-	1,689	.
ZCU podle § 28 odst. 2, s Ki a s Kp	Kč/m ²	2 533,87	.
Minimální cena podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	Vypočteno v MS Excel programem ABN
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	2 533,87	
Cena pozemku bez Kp	Kč	p.č. st. 1561	307 545,10 Kč
Cena pozemku s Kp	Kč	p.č. st. 1561	519 443,35 Kč

Tabulka 10 – Ocenění stavebního pozemku podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb.
[9]

Ocenění stavebních pozemků podle § 28 odst. 5 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (pozemky tvořící jednotný funkční celek - § 9 odst. 1 zákona, zahrady nebo ostatní plochy se stejným vlastníkem)			
Pozemek číslo		95/12	Zdůvodnění srážek a přirážek:
Druh pozemku		zahrada	
Výměra pozemku	m ²	190	Jako u pozemku,

Umístění pozemku		za bytovým domem	s nímž tvoří jednotný funkční celek
Ocenění podle		§ 28 odst. 5, odst. 1 písm. k	
Základní cena hlavního pozemku ZC	Kč/m ²	400,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 1	%	60	
ZC po úpravě položkami tab. 1	%	640,00	
Přirážky a srážky podle příl. 21 tab. 2	%	10	
ZC po úpravě položkami tab. 1 a 2	Kč/m ²	704,00	
Stavba umístěná na hlavním pozemku		bytový dům	
Koeficient Ki (příloha č. 35)		2,131	
Koeficient Kp (příloha č. 36)		1,689	
Úprava podle § 28 odst. 5		0,40	
ZCU podle § 28 odst. 5, bez Kp	Kč/m ²	600,09	
ZCU podle § 28 odst. 5, s Kp	Kč/m ²	1 013,55	
Minimální cena s Kp podle § 28 odst. 12	Kč/m ²	20,00	Vypočteno v MS Excel programem ABN
Použitá ZCU s Kp	Kč/m ²	1 013,55	
Cena pozemku bez Kp		p.č. 95/12	114 017,10 Kč
Cena pozemku s Kp		p.č. 95/12	192 574,50 Kč

6.2.1.4 Trvalé porosty oceněné dle §41 zákona č. 151/1997 Sb.

Na pozemku p. č. 95/12 (podle KN zahrada) se nachází následující trvalé porosty:
12 ks meruňkových ovocných stromků

Všechny trvalé porosty jsou v dobrém zdravotním stavu a byly vysázeny současně v roce 2007, k datu ocenění 20.10.2013 mají tedy 6 let stáří.

Tabulka 11 – Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. [9]

Ocenění ovocných porostů podle § 41 odst. 1 písm. a), odst. 3 a přílohy č. 34 vyhlášky č. 3/2008 Sb. - extenzivní (zahrádkový) typ výsadby									
Druh porostů	Kód	Věk roků	ZC - cena za ks, m ² Kč	Min. ZC Kč	Zvýšení (max. 25 %) max. 25 %	Snížení (max 80 %) max. 80 %	ZCU Kč/ks, Kč/m ²	Počet (ks nebo m ²)	Cena celkem (Kč)
Meruňka	Me-vt	6	1 276,00	70,00	0	0	1 276,00	12	15 312,00
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena bez Kp								Kč	15 312,00
Koeficient prodejnosti podle přílohy č. 39, pozn. 15									1,000
Celkem ovocné porosty zahrádkový typ - cena s Kp								Kč	15 312,00

6.2.1.5 Hodnota spoluvlastnického podílu náležejícího k bytové jednotce

K bytu č. 2 ve 2. NP náleží spoluvlastnický podíl o hodnotě:

Výpočet ceny spoluvlastnického podílu na pozemcích vč. trvalých porostů:

Pozemky:	p.č. 1561	519 443,35,-Kč
	p.č. 95/12	192 574,50,-Kč
Trvalé porosty:	Ovocné porosty	15 312,00,-Kč
Celkem:		727 329,85,-Kč
Spoluvlastnický podíl		70/202

Cena spoluvlastnického podílu

příslušenství vč. pozemků $(70/202) \times 727\,329,85,-\text{Kč} = 252\,045,00,-\text{Kč}$

Výpočet ceny věcných břemen připadajících na jednotku vč. podílu na společných částech:

Věcná břemena váznoucí na společných částech domu	126 000,00,-Kč
Podíl z ceny věcných břemen na společných částech, připadající na oceňovanou jednotku	70/202

Cena věcných břemen připadajících na jednotku

včetně podílu na společných částech $(70/202) \times 126\,000,00,-\text{Kč} = 43\,660,00,-\text{Kč}$

6.2.1.6 Rekapitulace ocenění podle cenového předpisu – byt dokončený

Tabulka 12 – Rekapitulace ocenění bytu porovnávacím způsobem podle cenového předpisu.

Rekapitulace ocenění bytu porovnávacím způsobem		
Byty v domech vícebytových typu J, K - § 25		
Cena vlastní jednotky s podílem na společných částech a společném příslušenství podle § 25 (cena bez pozemků)	Kč	1 808 176,84
<i>Pozemky (ocenění podle § 28):</i>		
Pozemek p.č. 1561	Kč	519 443,35
Pozemek p.č. 95/12	Kč	192 574,50
<i>Pozemky celkem</i>	<i>Kč</i>	<i>712 017,85</i>
<i>Trvalé porosty</i>		
Ovocné porosty II - zahrádkový typ, celkem	Kč	15 312,00
<i>Trvalé porosty celkem</i>	<i>Kč</i>	<i>15 312,00</i>
<i>Celkem pozemky + porosty</i>	<i>Kč</i>	<i>727 329,85</i>
Spoluvlastnický podíl na pozemcích vč. porostů	-	70/202
Cena spoluvlastnického podílu na pozemcích vč. porostů	Kč	252 045,00
Cena vlastní jednotky s podílem na příslušenství, bez pozemku	Kč	1 808 176,84

Celkem	Kč	2 060 221,84
Celkem po zaokrouhlení	Kč	2 060 220,00
Věcná břemena váznoucí na společných částech a prostorách domu, na příslušenství mimo dům případně na společném pozemku - celkem	Kč	126 000,00
Spoluvlastnický podíl na nemovitostech, na nichž vázne společné věcné břemeno	-	70/201
Podíl z ceny věcných břemen na společných částech, připadající na oceňovanou jednotku	Kč	43 663,37
Věcná břemena váznoucí pouze na oceňované jednotce - celkem	Kč	0,00
Cena věcných břemen připadající na jednotku vč. podílu na společných	Kč	43 663,37
Celkem cena po odpočtu věcných břemen	Kč	2 016 558,47
Celkem po zaokrouhlení	Kč	2 016 560,00

6.2.2 Posudek II – Ocenění cenou obvyklou

Zdůvodnění a popis použité metodiky zjištění obvyklé ceny

Úkolem podepsaného znalce je provést ocenění nemovitosti obecnou (= obvyklou, tržní, obchodovatelnou) cenou. Pro její stanovení neexistuje předpis, k dispozici je pouze odborná literatura respektive znalecké standardy.

V zákonu č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku je tzv. obvyklá cena definována následujícím způsobem:

„Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.“ [3]

Podle úvodních ustanovení se přitom zákon o oceňování majetku použije v případě, kdy tak stanoví jiný předpis (např. předpisy daňové, vyvlastnění aj.), dále stanoví-li tak příslušný orgán v rámci svého oprávnění nebo dohodnou-li se tak strany. Zákon se nevztahuje na sjednávání cen a neplatí pro oceňování přírodních zdrojů kromě lesů. [3]

Na základě výše uvedeného je pro stanovení obecné (= obvyklé, tržní) ceny použita následující metodika:

1. Nejprve je provedeno **ocenění podle cenového předpisu** (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění), metodou porovnávací.

2. Ocenění **časovou cenou** - zjistí se náklady na pořízení staveb v současné cenové úrovni (snížené o přiměřené opotřebení vzhledem ke stáří, stavu a předpokládané zbývající životnosti), k tomu se přičte cena pozemků. Vzhledem k tomu, že vyhláška č. 3/2008 Sb. používá koeficienty změny cen staveb, jež přiměřeně upravují základní cenovou úroveň 1994 na úroveň současnou, použije se zpravidla cena zjištěná podle nákladové metody této vyhlášky, bez koeficientu prodejnosti. [8]
3. Ocenění **výnosovou hodnotou**, které je čistě ekonomickým posouzením, nezávislým na nákladech na pořízení nemovitosti. Na základě čistého reálně dosažitelného nájemného z nemovitosti v daném místě a čase, se zvážením jeho vývoje do budoucnosti, se vypočte součet všech předpokládaných budoucích příjmů z nemovitosti, odúročených (diskontovaných) na současnou hodnotu. Výsledek reprezentuje částku, kterou by bylo třeba uložit do peněžního ústavu, aby budoucí výnosy v jednotlivých letech byly stejné, jako předpokládané čisté příjmy z nemovitosti. [8]
4. **Odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty** - výsledkem je prostý aritmetický průměr mezi cenou časovou a hodnotou zjištěnou výnosovým způsobem. [8]
5. **Odhad obvyklé ceny metodou váženého průměru** - vážený aritmetický průměr z ceny časové a hodnoty zjištěné výnosovým způsobem. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou. [8]
6. Ocenění **porovnávacím způsobem** - podle známých realizovaných resp. inzerovaných prodejů obdobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Přičemž indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. [8]

Závěrečný odborný odhad obvyklé ceny podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a výše vypočtených cen.

Posudek II A. – Zjištění věcné hodnoty bytu

6.2.2.1

Věcnou hodnotou neboli časovou cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění (tzv. reprodukční výchozí cena), snížená u staveb o přiměřené opotřebení. Vzhledem k tomu, že je tato cena zjišťována pro následné stanovení ceny obecné, je u staveb použito cen z ocenění nákladovým způsobem postupem podle cenového předpisu bez koeficientu prodejnosti. Pro ocenění pozemků je použita cena vycházející ze zjištění reprodukční hodnoty stavby a z ní Naegeliho metodou odvození hodnoty pozemku na kterém stavba stojí. Popisy staveb a pozemků jsou uvedeny v posudku I. [8]

Postup výpočtu oceňovaného dokončeného bytu, který se nachází v budově typu K je shodný jako postup ocenění nákladovou metodou podle cenového předpisu (zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění,

§ 13 Byt a nebytový prostor), který se používá pro ocenění bytu ve stavbách neuvedených v příloze č. 2 pod typem J, K, nebo rozestavěného bytu a ceně nebytového prostoru, které jsou ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, jeho vybavení a příslušenství, včetně podílu na společných částech domu a jejich vybavení, které jsou stavebně součástí stavby, jež se zjistí jako podíl z ceny stavby, avšak bez koeficientu prodejnosti K_p .

Postup zjištění obvyklé ceny nákladovou metodou vychází z postupu nákladového ocenění podle § 13 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (avšak bez koeficientu prodejnosti), které zní:

(1) Cena bytu ve stavbách neuvedených v příloze č. 2 pod typem J, K, nebo rozestavěného bytu a cena nebytového prostoru, které jsou ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů,8) jeho vybavení a příslušenství1), včetně podílu na společných částech domu9) a jeho vybavení, které je stavebně součástí stavby, se zjistí jako podíl z ceny stavby:

a) u rodinného domu vynásobením počtu m^2 podlahové plochy oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m^2 stanovenou podle přílohy č. 6, upravenou podle odstavce 3,

b) v ostatních případech vynásobením počtu m^2 podlahové plochy, určené způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou za m^2 stanovenou podle typu stavby v přílohách č. 2 a 3 a upravenou podle odstavce 2.

(2) Základní cena bytu nebo nebytového prostoru uvedená v přílohách č. 2, 3 a 6 se násobí koeficienty K_1 , K_4 , K_5 , K_i a K_p podle vzorce

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p,$$

kde

ZCU je základní cena upravená,

ZC je základní cena podle přílohy č. 2, 3 nebo 6,

K_1 je koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce uvedený v příloze č. 4. U bytu nebo nebytového prostoru v rodinném domě se použije koeficient $K_1=1.000$,

K_4 je koeficient vybavení stavby a oceňovaného bytu nebo nebytového prostoru (položky č. 7, 10, 12 až 17, 19 až 26 přílohy č. 6 podle typu stavby u bytů v rodinných domech nebo položky č. 7, 9, 11, 13, 14, 15, 18 až 23, 25, 26 příloh č. 2 a 3 podle typu stavby v ostatních případech se posuzují podle vybavení bytu nebo nebytového prostoru, ostatní položky se hodnotí ve vztahu k vybavení stavby) se vypočte podle vzorce

$$K_4 = 1 + (0,54 \times n),$$

kde

1 a 0,54 je konstanta,

n součet objemových podílů konstrukcí a vybavení, uvedených v příloze č. 15 v tabulce č. 3 s nadstandardním vybavením, snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením.

Dále platí, že

a) není-li ve výčtu konstrukcí a vybavení v příslušné tabulce přílohy č. 15 uvedena konstrukce, která se ve stavbě vyskytuje, zjistí se její objemový podíl dle bodu 8 písm.

c) této přílohy; zjištěný objemový podíl se vynásobí koeficientem 1,852 a připočte se k součtu objemových podílů; přitom se výše ostatních objemových podílů nemění,

b) je-li ve stavbě konstrukce, jejíž náklady na pořízení činí více než dvojnásobek nákladu standardního provedení podle příloh č. 2, 3 a 6, odečte se její objemový podíl příslušející standardnímu provedení, jako v případě konstrukce chybějící podle bodu

c) a stanoví se pro ni nový objemový podíl postupem podle bodu a),

c) *chybí-li ve stavbě konstrukce uvedená v příslušné tabulce přílohy č. 15, vynásobí se její objemový podíl koeficientem 1,852 a odečte se od součtu objemových podílů.*

Výše koeficientu K4 je omezena rozpětím od 0,80 do 1,20, které lze překročit jen výjimečně na základě průkazného zdůvodnění, kterým je zejména fotodokumentace, výčet a podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavení s podstandardním resp. nadstandardním provedením;

K5 ... koeficient polohový podle přílohy č. 14;

Ki..... koeficient změny cen staveb podle přílohy č. 38, vztažený k cenové úrovni roku 1994,

Kp..... koeficient prodejnosti uvedený v příloze č. 39.

(3) Cena příslušenství stavby, které není stavebně její součástí, jako jsou zejména venkovní úpravy, studna a vedlejší stavba sloužící výhradně společnému užívání, se pro účely ocenění bytu nebo nebytového prostoru vypočte podle příslušných ustanovení vyhlášky a k ceně bytu nebo nebytového prostoru se připočte poměrně podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu. [8]

6.2.2.1.1 Výpočet ceny vlastní bytové jednotky s příslušenstvím

Tabulka 13 – Ocenění bytu nákladovým způsobem bez koeficientu prodejnosti podle § 13 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Výpočet ceny - jednotka		Byt č. 2 ve 2.NP		Ocenění podle § 13 vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 13 odst. 1 b, příloha č. 2)			Vypočteno v tab. procesoru Excel programem ABN						
Budova - § 3 a příloha č. 2		Domy vícebytové (netypové)		typ	K	CZ-CC			112
Základní cena jednotky dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky					Kč/m²				9 630,00
Podlahová plocha místností jednotky (vč. ev. arkýřů a odpovídajících výklenků, po ev.krácení × 0,8 u sklepů a místností se zešíkmenými stropy pod 2 m)				PPm	m²				82,83
Podlahová plocha lodžií u jednotky				PPI	m²				4,40
Podlahová plocha balkonů a pavlačí u jednotky (úprava podle přílohy č. 1)				PPb	m²	0,00	koef.	0,17	0,00
Podlahová plocha teras u jednotky (úprava podle přílohy č. 1)				PPt	m²	4,90	koef.	0,17	0,83
Podlahová plocha sklepních kóji a vymezených půdních prostorů, pokud nejsou místnostmi, k jednotce (úprava podle přílohy č. 1)				PPs	m²	0,00	koef.	0,10	0,00
Plocha pro výpočet ceny celkem				PP	m²				88,06
Koeficient druhu konstrukce (příl. č. 4 vyhlášky)				K ₁	-				0,939
Koeficient polohový (příloha č. 14 vyhlášky)				K ₅	-				1,05
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38 vyhlášky)				K _i	-				2,131
Koeficient prodejnosti (příloha č. 39 vyhlášky)				K _p	-				1,689
Koeficient vybavení stavby									
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení		Stan. d.	Podíl (př.14)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pásy s izolací		S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm		S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné		S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	krov dřevěný, střecha sklonitá sedlová		S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300

5	Krytiny střech	taška pálená	S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu	S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hygienická zařízení)	dvouvrstvé vápenné omítky, běžné - standardní obklady	S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	běžné obklady záchodů, koupelen, kuchyní	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	železobetonové s povrchem z keramické dlažby	S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře	vstupní dveře bytu jsou bezpečnostní, protipožární, zvukuodolné, interierové dveře jsou s obložkovou zárubní	N	0,03200	100	0,03200	1,54	0,04928
12	Vrata	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	dřevěná okna s izolačním dvojsklem	N	0,05400	100	0,05400	1,54	0,08316
14	Povrchy podlah	laminátové podlahy, keramická dlažba	S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
15	Vytápění	ústřední deskovými radiátory z výměňkové stanice v suterénu	S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová	S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody	S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí	S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu	S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální - výměňková stanice, kombin. s ÚT	S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
22	Vybavení kuchyní	Kuchyňská linka s nerezovým dřezem, plynovým sporákem a troubou	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, sprchy, WC splachovací	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	není	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	vestavěné skříně, běžné digestoře, rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, rozvody STA pod omítkou a v lištách	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem			1,00000		1,00000		1,03344
Koeficient vybavení			K_4	-				1,03344
ZCU bez K_p				$ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i$	Kč/m ²			20 909,80
Zákl. cena upravená s K_p				$ZC \times K_1 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$	ZCU	Kč/m ³		35 316,65
Rok odhadu								2013
Rok pořízení								1983
Stáří			S	roků				30
Způsob výpočtu opotřebení (lineárně / analyticky)								analyticky
Celková předpokládaná životnost			Z	roků				viz anal. výpočet
Opotřebení			O	%				47,47
Výchozí cena bez K_p			CN	Kč				1 841 316,99
Stupeň dokončení stavby			D	%				100,00
Výchozí cena po zohlednění stupně dokončení stavby, bez K_p			CND	Kč				1 841 316,99
Odpočet na opotřebení 47,47 %			O	Kč				-874 073,18
Cena po odpočtu opotřebení, bez K_p				Kč				967 243,81

Jedná se o stavbu s doloženým výskytem radonu, se stavebním povolením vydaným do 28.2.1991?			ne
Snížení ceny za doložený výskyt radonu (§ 21 odst. 4 vyhlášky)	0 %	Kč	0,00
Cena ke dni odhadu bez koeficientu prodejnosti		Kč	967 243,81

6.2.2.1.2 Výpočet opotřebení analytickou metodou

Tuto metodu výpočtu opotřebení jsem zvolil především pro její podrobné zachycení skutečného stavu opotřebení po jednotlivých konstrukcích a vybavení oceňované nemovitosti. Tato metoda výpočtu zohledňuje odlišnosti stáří a životnosti jednotlivých prvků a vybavení nemovitosti, čímž lépe vystihuje skutečné odlišnosti mezi jednotlivými prvky a tím se její výsledek dá považovat za značně přesnější oproti metodě lineárního výpočtu opotřebení.

Lineární metoda výpočtu opotřebení je metoda, jejíž výpočet je zjednodušený a méně přesný, protože v postupu výpočtu zohledňuje pouze stáří a zbývající životnost nemovitosti jako celku, čímž tedy poskytuje výsledek pouze přibližný skutečnému stavu opotřebení.

Výsledná hodnota lineární metody opotřebení se vypočte:

$$(B_i / C_i) \times 100 \% = (30 \text{ let} / 100 \text{ let}) \times 100 \% = 30 \% \text{ opotřebení nemovitosti}$$

B_i celkové stáří oceňované nemovitosti

C_i Předpokládaná životnost při běžné údržbě [9]

Při porovnání výsledků výpočtu opotřebení metodou analytickou 47,47 % s lineární metodou výpočtu 30 % vychází větší opotřebení u metody analytické, což snižuje výslednou cenu oceňované nemovitosti a tím ji také přibližuje skutečné ceně tržní.

Tabulka 14 – Výpočet opotřebení oceňovaného bytu analytickou metodou

Výpočet stupně dokončení					Analytická metoda výpočtu opotřebení				
Pol. č.	Konstrukce a vybavení	Přepočt. podíl	Stupeň dokončení %	Dokončení z celku	Přepočtený podíl A	Stáří B	Životnost prvku C	Opotřebení B/C	100×A×B/C
(1)	(2)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)
1	Základy	0,05806	100	0,05806	0,05806	30	175	0,17143	0,99530
2	Svislé konstrukce	0,18192	100	0,18192	0,18192	30	140	0,21429	3,89829
3	Stropy	0,07935	100	0,07935	0,07935	30	140	0,21429	1,70032
4	Krov, střecha	0,05129	100	0,05129	0,05128	30	110	0,27273	1,39870
5	Krytiny střeš	0,02322	100	0,02322	0,02322	30	60	0,50000	1,16117
6	Klempířské konstrukce	0,00677	100	0,00677	0,00677	30	55	0,54545	0,36946
7	Úprava vnitř. povrchů (mimo hygienická zařízení)	0,06677	100	0,06677	0,06677	30	65	0,46154	3,08158
8	Úprava vněj. povrchů	0,03000	100	0,03000	0,03000	30	45	0,66667	1,99980
9	Vnitřní obklady keram. (hyg. zařízení)	0,02032	100	0,02032	0,02032	30	40	0,75000	1,52404
10	Schody	0,02903	100	0,02903	0,02903	30	140	0,21429	0,62207
11	Dveře	0,04769	100	0,04769	0,04769	30	65	0,46154	2,20087
12	Vrata	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
13	Okna	0,08047	100	0,08047	0,08047	30	65	0,46154	3,71397

14	Povrchy podlah	0,03000	100	0,03000	0,03000	30	50	0,60000	1,79981
15	Vytápění	0,04548	100	0,04548	0,04548	30	35	0,85714	3,89820
16	Elektroinstalace	0,05032	100	0,05032	0,05032	30	40	0,75000	3,77380
17	Bleskosvod	0,00387	100	0,00387	0,00387	30	40	0,75000	0,29029
18	Vnitřní vodovod	0,03193	100	0,03193	0,03193	30	35	0,85714	2,73704
19	Vnitřní kanalizace	0,03096	100	0,03096	0,03096	30	45	0,66667	2,06431
20	Vnitřní plynovod	0,00387	100	0,00387	0,00387	30	35	0,85714	0,33176
21	Ohřev vody	0,02032	100	0,02032	0,02032	30	30	0,90000	1,82884
22	Vybavení kuchyní	0,01742	100	0,01742	0,01742	30	30	0,90000	1,56758
23	Vnitřní hyg. vybavení	0,03677	100	0,03677	0,03677	30	45	0,66667	2,45137
24	Výtahy	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
25	Ostatní	0,05419	100	0,05419	0,05419	30	40	0,75000	4,06410
26	Instalační pref. jádra	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	0,00000	100	0,00000	0,00000	0	40	0,00000	0,00000
Celk.		1,00		1,00000	1,00				
Stupeň dokončení				100,00 %	Opotřebení analyt.metodou				47,47 %

6.2.2.1.3 Venkovní úpravy - zpevněné plochy

Výpočet ceny je proveden dle § 10 vyhlášky č. 3/2008 Sb., v platném znění, tzn. počet měrných jednotek je vynásoben základní cenou uvedenou v příloze č. 11 vyhlášky. Základní cena je upravena koeficienty K5, Ki, avšak bez koeficientu prodejnosti Kp.

Jedná se o drátěný plot ohraničující zahradu č.p. 95/12 a tři podélná parkovací stání před budovou.

Výměry pro ocenění

Výpočet zastavěné plochy – dle přílohy č. 1 vyhlášky:

- Oplocení zahrady: $\text{výška} = 1,80 \text{ m}$
 $\text{délka} = 22,00 + 17,30 + 17,30 = 56,60 \text{ m}$
 $\text{celkem pohledová plocha} = 1,80 \times 56,60 = 101,88 \text{ m}^2$
- Zatrávňovací tvárnice polovegetační: $2,20 \times 10,00 = 22,00 \text{ m}^2$

Stáří a opotřebení:

Zpevněné plochy byly vybudovány současně s objektem a jejich stáří je tedy 30 let.

Tabulka 15 – Ocenění venkovních úprav (oplocení zahrady) bez koeficientu prodejnosti podle § 10 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Oplocení zahrady			Program ABN
Umístění:	oplocení zahrady p. č. 95/12		
Popis:	plot ze strojového pletiva potaženého plastickou hmotou na ocelové sloupky do betonových patek, sloupky s nátěrem		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	22,00 + 17,30 + 17,30	=	56,60
CZ-CC			112
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,131
Rok odhadu		rok	2013

Rok pořízení		rok	1983
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	30
Opotřebení	O	%	85,00
Základní cena podle přílohy č. 11, položka 13.1.1	ZC	Kč/jedn.	290,00
Koeficient polohový	K_5	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	$ZCU = ZC \times K_5 \times Ki$	Kč/jedn.	648,89
Výchozí cena (bez Kp)	$CN = ZCU \times L$	Kč	36 727,17
Opotřebení	85,00 %	Kč	-31 218,09
Cena ke dni odhadu bez Kp	Oplocení zahrady	Kč	5 509,08

Tabulka 16 – Ocenění venkovních úprav (parkoviště) bez koeficientu prodejnosti podle § 10 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Parkoviště		Program ABN	
Umístění:	na st. parcele č. 1561, nalézá před za domem a je přístupné z místní asfaltové komunikace		
Popis:	zatravnovací tvárnice polovegetační		
Technický stav:	dobrý		
Výměra L:	2,20 * 10,00	=	22,00
CZ-CC			211
Koeficient změny cen staveb (příloha č. 38)	Ki	-	2,256
Rok odhadu		rok	2013
Rok pořízení		rok	1983
Stáří	S	roků	30
Předpokládaná životnost	Z	roků	60
Opotřebení	O	%	50,00
Základní cena podle přílohy č. 11, položka 8.13.18	ZC	Kč/jedn.	340,00
Koeficient polohový	K ₅	-	1,05
Základní cena upravená bez Kp	ZCU = ZC × K ₅ × Ki	Kč/jedn.	805,39
Výchozí cena (bez Kp)	CN = ZCU × L	Kč	17 718,58
Opotřebení	50,00 %	Kč	-8 859,29
Cena ke dni odhadu bez Kp	Parkoviště	Kč	8 859,29

6.2.2.1.4 Pozemky

Věcná hodnota pozemku by měla vycházet z cenové mapy dané obce, pokud není, tak metodou porovnávací (průzkumem trhu), nejsou-li porovnávací hodnoty, pak zjištěním Naegeliho metodou. [8]

Protože předmětem ocenění je společně se zahradou také pozemek zastavěný stavbou, tudíž je nutné zjistit reprodukční hodnotu stavby z ní Naegeliho metodou odvodit hodnotu pozemku na kterém stavba stojí, včetně pozemku zahrady který tvoří se stavbou a stavebním pozemkem jednotný funkční celek.

6.2.2.1.4.1 Výpočet výměr bytového domu pro ocenění

Jedná se o dům vícebytový netypový typu K

Tabulka 17 – Výpočet výměr bytového domu pro ocenění

o	1.PP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	10,90	10,40	3,10	113,36	351,42
		4,90	1,00	3,10	4,90	15,19
	Celkem 1.PP				118,26	366,61
o	1.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	10,90	10,40	3,00	113,36	340,08
		4,90	1,00	3,00	4,90	14,70
	Zádveří	4,15	1,95	3,00	8,09	24,28
	Celkem 1.NP				126,35	379,06
o	2.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	10,90	10,40	3,05	113,36	345,75
	Celkem 2.NP				113,36	345,75
o	3.NP	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Základní část	10,90	10,40	3,05	113,36	345,75
	Celkem 3.NP				113,36	345,75
	Zastřešení	délka	šířka	výška	ZP	OP
	Část	m	m	m	m ²	m ³
	1. část - zastavěná plocha (obdélník)	10,90	10,40		113,36	
	- výška půdní nadezdívky			1,15		130,36
	- výška hřebene nad nadezdívkou			3,85		218,22
	2. část - zastavěná plocha (obdélník)	4,15	1,95		8,09	
	- výška půdní nadezdívky			0,28		2,27
	- výška hřebene nad nadezdívkou			1,37		5,54
	Celkem zastřešení					356,39

Dílčí (další připočitatelný) OP		délka	šířka	výška	ZP	OP
o	Část	m	m	m	m ²	m ³
	Terasa ve 2.NP	4,90	1,00	1,00	4,90	4,90
	Terasa ve 3.NP	4,90	1,00	1,00	4,90	4,90
Celkem dílčí OP					9,80	9,80
Rekapitulace					ZP	OP
					m²	m³
1. podzemní podlaží					118,26	366,61
1. nadzemní podlaží					126,35	379,06
2. nadzemní podlaží					113,36	345,75
3. nadzemní podlaží					113,36	345,75
zastřešení						356,39
dílčí OP						9,80
Celkem					471,33	1 803,36
Průměrná výška a průměrná zastavěná plocha podlaží						
Podlaží	ZP	podlaží	v		ZP × v	
1. podzemní podlaží	118,26	1	3,10		366,61	
1. nadzemní podlaží	126,35	1	3,00		379,05	
2. nadzemní podlaží	113,36	1	3,05		345,75	
3. nadzemní podlaží	113,36	1	3,05		345,75	
Podkroví	0,00	0	0,00		0,00	
Celkem	471,33	4			1 437,16	
Průměr podle přílohy č. 1 vyhlášky		117,83		3,05		

Výpočet výměr v tabulce 17 je proveden podle metodiky stanovené vyhláškou.

6.2.2.1.4.2 Výpočet reprodukční ceny bytového domu

Reprodukční cenou se rozumí cena, za kterou je možno nemovitosti pořídit (postavit) v cenové úrovni k datu ocenění. [8]

Zjištění reprodukční ceny bytového domu typu K vychází z postupu nákladového ocenění podle aktuálního cenového předpisu (dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhlášky č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění, § 3 Budova a hala), jehož je výchozí hodnotou (která se dále upravuje v případech ocenění podle cenového předpisu).

Tabulka 18 – Výpočet reprodukční ceny bytového domu podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Výpočet ceny - budova		Název		Ocenění podle § 3 vyhlášky č. 3/2008 Sb.					
Výpočet ceny nákladovým způsobem (§ 3, příloha č. 2)				Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN					
Budova - § 3 a příloha č. 2		Domy vícebytové (netypové)		typ	K	CZ-CC 112			
Základní cena dle typu z přílohy č. 2 vyhlášky				ZC	Kč/m³	2 150,00			
Obestavěný prostor objektu				OP	m³	1 803,36			
Průměrná výška podlaží				PVP	m	3,05			
Průměrná zastavěná plocha podlaží				PZP	m²	117,83			
Koeficient druhu konstrukce		(příl. č. 4 vyhlášky)		K ₁	zděné		0,939		
Koeficient zastavěné plochy		(= 0.92 + 6.60 / PZP)		K ₂	-	0,97601			
Koeficient výšky podlaží		(= 0.30 + 2.10 / PVP)		K ₃	-	0,98852			
Koeficient polohový		(příloha č. 14 vyhlášky)		K ₅	-	1,05			
Koeficient změny cen staveb		(příloha č. 38 vyhlášky)		K _i	-	2,131			
Koeficient prodejnosti		(příloha č. 39 vyhlášky)		K _p	-	1,689			
Koeficient vybavení stavby									
Po l. č.	Konstrukce a vybavení	Provedení		Stan d.	Podíl (př.15)	%	Pod.č.	Koef.	Uprav. podíl
(1)	(2)	(3)		(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Základy	betonové pasy s izolací		S	0,06000	100	0,06000	1,00	0,06000
2	Svislé konstrukce	zděné tl. 45 cm		S	0,18800	100	0,18800	1,00	0,18800
3	Stropy	s rovným nebo členitým podhledem nespalné a polospalné		S	0,08200	100	0,08200	1,00	0,08200
4	Krov, střecha	krov dřevěný, střecha sklonitá sedlová		S	0,05300	100	0,05300	1,00	0,05300
5	Krytiny střech	taška pálená		S	0,02400	100	0,02400	1,00	0,02400
6	Klempířské konstrukce	úplné střechy z pozinkovaného plechu		S	0,00700	100	0,00700	1,00	0,00700
7	Úprava vnitř. povrchů	dvouvrstvé vápenné omítky , běžné - standardní obklady		S	0,06900	100	0,06900	1,00	0,06900
8	Úprava vněj. povrchů	vápenné dvouvrstvé omítky		S	0,03100	100	0,03100	1,00	0,03100
9	Vnitřní obklady keram.	běžné obklady záchodů, koupelen, kuchyní		S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100
10	Schody	železobetonové s povrchem z keramické dlažby		S	0,03000	100	0,03000	1,00	0,03000
11	Dveře - nadzemní podlaží	vstupní dveře bytu jsou bezpečnostní, protipožární, zvukuodolné, interierové dveře jsou s obložkovou zárubní		N	0,03200	75	0,02400	1,54	0,03696
11	Dveře - suterén	běžné hladké plně, do ocelové zárubně		S	0,03200	25	0,00800	1,00	0,00800
12	Vrata	neuvažují se		S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
13	Okna	dřevěná okna s izolačním dvojsklem		N	0,05400	100	0,05400	1,54	0,08316
14	Povrchy podlah	keramická dlažba na chodbách a schodišti, v bytech laminátové podlahy a keramická dlažba v koupelnách a na sociálním zařízení		S	0,03100	75	0,02325	1,00	0,02325
14	Povrchy podlah -suterén	hlazený beton		S	0,03100	25	0,00775	1,00	0,00775
15	Vytápění	ústřední deskovými radiátory z výměňkové stanice v budově		S	0,04700	100	0,04700	1,00	0,04700
16	Elektroinstalace	světelná a třífázová		S	0,05200	100	0,05200	1,00	0,05200
17	Bleskosvod	instalován		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
18	Vnitřní vodovod	plastové trubky, rozvod studené a teplé vody		S	0,03300	100	0,03300	1,00	0,03300
19	Vnitřní kanalizace	odpady ze všech hyg. zařízení, koupelen, kuchyní, vpustí		S	0,03200	100	0,03200	1,00	0,03200
20	Vnitřní plynovod	rozvod zemního plynu		S	0,00400	100	0,00400	1,00	0,00400
21	Ohřev vody	centrální - výměňková stanice, kombin. s ÚT		S	0,02100	100	0,02100	1,00	0,02100

22	Vybavení kuchyní	kuchyňská linka s nerezovým dřezem, sporákem s keramickou varnou deskou a troubou	S	0,01800	100	0,01800	1,00	0,01800
23	Vnitřní hyg. vybavení	umyvadla, sprchy, WC splachovací,	S	0,03800	100	0,03800	1,00	0,03800
24	Výtahy	není	C	0,01300	100	0,01300	0,00	0,00000
25	Ostatní	vestavěné skříně, běžné digestoře, rozvody domácího a veřejného telefonu, odvětrání některých prostor jednotlivými malými ventilátory, požární hydranty, rozvody STA pod omítkou a v lištách, okenice, mříže	S	0,05600	100	0,05600	1,00	0,05600
26	Instalační pref. jádra	neuvažují se	S	0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
27	Konstrukce neuvedené	nejsou		0,00000	100	0,00000	1,00	0,00000
	Celkem					1,0000		1,02912
	Koeficient vybavení stavby	(z výpočtu výše)	K ₄	-				1,02912
	Zákl. cena upravená bez Kp	$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i$		Kč/m ³				4 485,21
	Zákl. cena upravená s Kp	$ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$	ZCU	Kč/m ³				7 575,52
	Rok odhadu							2013
	Rok pořízení							1983
	Stáří		S	roků				30
	Způsob výpočtu opotřebení	(lineárně / analyticky)						lineárně
	Celková předpokládaná životnost		Z	roků				100
	Opotřebení		O	%				30,00
	Výchozí cena = Reprodukční cena		CN	Kč				8 088 448,31

6.2.2.1.4.3 Rekapitulace výchozí ceny všech staveb stojících na pozemcích

Tabulka 19 – Rekapitulace výchozí ceny všech staveb stojících na pozemcích

Objekt	Cena reprodukční výchozí dokončené stavby (Kč)
<i>Stavby:</i>	
Bytový dům č.p. 680	8 088 448,31
Oplocení zahrady	36 727,17
Parkoviště	17 718,58
<i>Stavby celkem</i>	8 142 894,06

6.2.2.1.4.4 Zjištění věcné hodnoty pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Tabulka 20 – Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy

Ocenění pozemků Naegeliho metodou třídy polohy		
Výpočet proveden tabulkovým procesorem Excel - program ABN		
Klíč třídy polohy	Popis	Třída
I - Všeobecná situace	Střed menšího města	4
II - Intenzita využití pozemku	Běžný obytný nájemní dům středního využití, 4 podlaží	3
III - Dopravní relace k velkoměstu	Přednostní obytná místa v těsné blízkosti veřejného dopravního prostředku, dobrá úprava silnic, krátké jízdní časy vlastním vozem do středu města	3
IV - Obytný sektor	Obytné bloky pro střední nároky, rodinné domy	4
V - Řemesla, průmysl, administrativa, obchod	Kanceláře, kina, restaurace, bary	6
Průměr		4,00
VI - Povyšující faktory	nejsou	0
VII - Redukující faktory	nejsou	0
Výsledná třída polohy	$(4 + 3 + 3 + 4 + 6) / 5 + 0 - 0 =$	4,00
Nejbližší nižší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší nižší třídě příslušný podíl pozemku (%)		2,60
Nejbližší vyšší celá třída polohy		4,00
K této nejbližší vyšší třídě příslušný podíl pozemku (%)		2,60
Procento zastoupení ceny pozemku v ceně souboru stavby + pozemky		2,60
Výchozí reprodukční cena všech staveb na pozemku (<i>RC, CNs</i>)	Kč	8 142 894,06
Cena pozemku - základní plocha (<i>JCz</i>)	Kč	217 367,00
Výměra pozemků celkem (<i>Pc</i>)	m ²	395
Z toho plocha zastavěná hlavními stavbami celkem (<i>Pzs</i>)	m ²	126
Max. přípustný násobek plochy zastavěné stavbami pro výpočet jednotk. ceny pozemku (<i>n</i>)		3 ×
Je plocha pozemku větší než max. násobek zastavěné plochy ?		ano
Základní plocha použitá pro výpočet jednotkové ceny pozemku (<i>Pz</i>)	m ²	379
Výměra přebývací plochy (<i>Pp</i>)	m ²	16
Jednotková cena základní plochy (<i>JCz</i>)	Kč / m ²	573,45
Cena základní plochy (<i>Cz</i>)	Kč	217 366
Koeficient ceny přebývací plochy (<i>k</i>)		0,25
Jednotková cena přebývací plochy (<i>J Cp</i>)	Kč / m ²	143,36

<i>Cena přebývajících plochy (Cp)</i>	<i>Kč</i>	<i>2 286,63</i>
Cena pozemků celkem (CP)	(zaokrouhleno) Kč	219 700,00

6.2.2.1.4.5 Trvalé porosty

Výpočet ceny je proveden již v kapitole – 6.2.1.4.

6.2.2.1.4.6 Hodnota spoluvlastnického podílu náležejícího k bytové jednotce

K bytu č. 2 ve 2. NP náleží spoluvlastnický podíl o hodnotě:

Výpočet ceny spoluvlastnického podílu příslušenství vč. pozemků:

Příslušenství k bytové jednotce:	Oplocení zahrady	5 509,08,-Kč
	Parkoviště	8 859,29,-Kč
Pozemky:	p.č. 1561 a p.č. 95/12	219 700,00,-Kč
Trvalé porosty:	Ovocné porosty	15 312,00,-Kč
Celkem:		249 380,37,-Kč
Spoluvlastnický podíl		70/202
Cena spoluvlastnického podílu		
příslušenství vč. pozemků		
	$(70/202) \times 249\,380,37,-\text{Kč} = 86\,418,94,-\text{Kč}$	

Výpočet ceny věcných břemen připadajících na jednotku vč. podílu na společných částech:

Věcná břemena váznoucí na společných částech domu	126 000,00,-Kč
Podíl z ceny věcných břemen na společných částech, připadající na oceňovanou jednotku	70/202
Cena věcných břemen připadajících na jednotku	
včetně podílu na společných částech	
$(70/202) \times 126\,000,00,-\text{Kč} = 43\,660,00,-\text{Kč}$	

6.2.2.1.4.7 Rekapitulace ocenění dokončeného bytu věcnou hodnotou

Tabulka 21 – Rekapitulace ocenění dokončeného bytu věcnou hodnotou

Stavby - příslušenství domu s byty a nebytovými prostory	Cena reprodukční výchozí dokončené stavby (Kč)	Věcná hodnota (cena časová) současný stav (Kč)
Byt č. 2 ve 2.NP	1 841 316,99	967 243,81
Oplocení zahrady	36 727,17	5 509,08
Parkoviště	17 718,58	8 859,29
<i>Stavby celkem</i>	1 895 762,74	981 612,18
<i>Pozemky : p.č.</i>		
1561		
95/12		
<i>Pozemky celkem</i>	219 700,00	219 700,00
<i>Trvalé porosty :</i>		
Ovocné porosty	15 312,00	15 312,00
<i>Trvalé porosty celkem</i>	15 312,00	15 312,00
<i>Celkem příslušenství + pozemky</i>	289 457,75	249 380,37
Spoluvlastnický podíl na příslušenství ev. pozemku	70/202	70/202
Cena spoluvlastnického podílu příslušenství vč. ev. pozemků	100 307,14	86 418,94
Cena vlastní jednotky bez příslušenství a pozemku	1 841 316,99	967 243,81
Celkem	1 941 624,13	1 053 662,75
Věcná břemena váznoucí na společných částech a prostorách domu, na příslušenství mimo dům případně na společném pozemku - celkem	126 000,00	126 000,00
Podíl z ceny věcných břemen na společných částech, připadající na oceňovanou jednotku	70/202	70/202
Cena věcných břemen připadající na jednotku vč. podílu na společných částech	43 660,00	43 660,00
Celkem cena po odpočtu věcných břemen	1 897 964,13	1 010 002,75
Celkem po zaokrouhlení	1 897 960,00	1 010 000,00

Posudek II B. – Zjištění výnosové hodnoty bytu

6.2.2.2

Výnosová hodnota je součtem diskontovaných (odúročených) příjmů, které je možno v budoucnu v daném místě očekávat při přiměřeném pronajmutí nemovitosti, po odečtení výdajů k dosažení těchto příjmů. [8]

6.2.2.2.1 Předpokládané budoucí příjmy z nájemného dle vyhodnocené databáze z realitní inzerce

Přehled jednotkových cen srovnávacích objektů, jejich statistické vyhodnocení a následné výpočty jsou uvedeny v následujících tabulkách 22, 23. Podrobné informace z inzerce jsou v **příloze č. 5** této diplomové práce.

Postup cenového porovnání zjištění budoucích příjmů u oceňovaného bytu je stejný jako u metody zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku. Odlišnosti bytů srovnávaných s bytem oceňovaným upravím pomocí koeficientů odlišnosti stejně jako u metody přímého porovnání cen nemovitostí, avšak jediný rozdíl je v tom, že zde neporovnávám celkové ceny nemovitostí, ale porovnávám zde ceny dosahovaného nájemného z obdobných srovnatelných bytů v lokalitě Kroměříž. Při tomto cenovém porovnání vycházím z cen dosahovaného nájemného, zjištěného z nabídek realitní inzerce, kdy je dále vhodné tuto cenu upravit koeficientem redukce na pramen ceny, protože informace získané z realitních nabídek nepokládám za zcela důvěryhodný zdroj informací, tak jako by tomu bylo, kdybych vycházel z podkladů skutečně dosahovaného nájemného. Bohužel tyto informace o cenách skutečně dosahovaného nájemného nejsou v porovnávané lokalitě běžně dostupné, a pro to musí znalec vycházet z podkladů, které jsou mu dostupné, tedy z nabídek realitní inzerce. Pokud však má znalec možnost dozvědět se z důvěryhodného zdroje ceny skutečně dosahovaného nájemného, je dobré, aby si z těchto cen znalec vytvářel vlastní cenovou databázi, kterou bude ve své praxi používat jako kvalitní zdroj informací.

Tabulka 22 – Zjištění ceny nájemného porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Zjištění ceny nájemného porovnáním nemovitostí jako celku - list 1						
Č.	Lokalita	Velikost (m ²)	Balkon (lodžie) ano/ne	Podlaží	Parkoviště (vlastní) ano/ne	Jiné
Oceň. objekt	Kroměříž, ul. Kollárova, č.p. 680	88,06	ano	2.p	ano	stáří 30 roků, cihelné zdivo, s pravidelnou údržbou, bez výťahu
(1)	(2)	(3)	(4)	(4)	(4)	(5)
1	Kroměříž, ul. Prusinovského.	88	ano	2.p/3	ne	cihla, po rekonstrukci 2010
2	Kroměříž, Talichova	88	ano	přízemí/3	ano, garáž	cihla, po rekonstrukci
3	Kroměříž, Vrobelova	74	ano	4.p/4	ne	cihla, v původním stavu, sociální zařízení zastaralé
4	Kroměříž, Prusinovského	108	ano	2.p/ ?	ne	cihla, koupelna po GO, nová kuchyňská linka, dobrý stav
5	Kroměříž, 1. Máje	115	ne	-	ne	cihla, nová plastová okna, dobrý stav
6	Kroměříž	70	ne	3.p/ ?	-	cihla, po kompletní rekonstrukci, zařízení předměty v nadstandartu, velmi dobrý stav
7	Kroměříž, Havlíčkova	88,4	ne	přízemí/4	ano	cihla, dům po revitalizaci, částečně zařízení, v klidné části města, dobrý stav
8	Kroměříž, 1. Máje	115	ne	-	ne	cihla, nová plastová okna, nová kuch. linka dobrý stav
9	Kroměříž, Kollárova	91,6	ne	2.p/ ?	ne	cihla, nadstandartní koupelna, velmi dobrý stav
10	Kroměříž	78	ne	-	ano	cihla, vybavení v nadstandartu, výborný stav
11	Kroměříž, Milíčovo nám.	98	ne	přízemí/4	ne	cihla, po rekonstrukci koupelny a kuchyňské linky, dobrý stav
12	Kroměříž, Milíčovo nám.	98	ne	1p./3	ne	cihla, po rekonstrukci koupelny a kuchyňské linky, dobrý stav
13	Kroměříž, Kapitána. Jaroše	64	ne	2.p/3	ano	cihla, probíhá celková rekonstrukce, dobrý stav
14	Kroměříž	107	ne	4.p/5	ano	cihla, po kompletní rekonstrukci, velmi dobrý stav
15	Kroměříž	90	ne	3.p/4	ne	cihla, po rekonstrukci, velmi dobrý stav

Tabulka 23 – Zjištění ceny nájemného porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Zjištění ceny nájemného porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny K _{CR}	Cena po redukcii na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 balkón, lodžie	K4 stav a vybavení	K5 patro	K6 možnost parkování	IO $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	8 500	0,95	8 075	1,00	1,00	1,05	1,05	1,00	0,95	1,05	7 690
2	8 500	0,95	8 075	1,00	1,00	1,00	1,10	0,98	1,05	1,13	7 146
3	9 000	0,95	8 550	1,00	0,84	1,00	0,92	0,98	0,98	0,74	11 554
4	8 500	0,95	8 075	1,00	1,23	1,00	1,05	1,00	0,95	1,23	6 565
5	8 200	0,95	7 790	1,00	1,31	0,95	1,02	1,00	0,95	1,21	6 438
6	8 000	1,00	8 000	1,00	0,79	0,95	1,20	1,00	1,00	0,90	8 889

7	11 000	1,00	11 000	0,98	1,00	0,95	1,15	0,98	1,05	<i>1,10</i>	10 000
8	8 200	1,00	8 200	1,00	1,31	0,95	1,10	1,00	0,95	<i>1,30</i>	6 308
9	8 000	0,95	7 600	1,00	1,04	0,95	1,15	1,00	0,98	<i>1,11</i>	6 847
10	8 500	0,95	8 075	1,00	0,89	0,95	1,25	1,00	1,00	<i>1,06</i>	7 618
11	7 000	1,00	7 000	1,00	1,11	0,95	1,05	0,98	0,95	<i>1,03</i>	6 796
12	7 000	1,00	7 000	1,00	1,11	0,95	1,05	1,00	0,95	<i>1,05</i>	6 667
13	10 000	0,90	9 000	1,00	0,73	0,95	1,15	1,00	1,00	<i>0,80</i>	11 250
14	12 000	0,95	11 400	1,00	1,22	0,95	1,15	1,00	1,00	<i>1,33</i>	8 571
15	9 000	0,95	8 550	1,00	1,02	0,95	1,20	0,95	1,00	<i>1,10</i>	7 773
Celkem průměr										Kč	8 007
Minimum										Kč	6 308
Maximum										Kč	11 554
Směrodatná výběrová odchylka										s	1 717
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s	6 291
Pravděpodobná horní hranice										průměr + s	9 724
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu										
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu										
K3	Koeficient úpravy na balkon nebo lodžii										
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (lepší - horší)										
K5	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti - patro (lepší - horší)										
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (lepší - horší)										
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: $K_{CR} = 1,00$, u inzerce přiměřeně nižší											
IO	Index odlišnosti	$IO = (K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6)$									
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00											

Nájemné v současné době dosahované zjištěné porovnáním dle inzerovaných nájmu z obdobného bytu včetně příslušenství by činilo 8 007 Kč/měsíc/byt.

Je možno konstatovat, že výše nájemného se v budoucnu bude zvyšovat pouze o míru inflace. Po možné rekonstrukci bytové jednotky by bylo možno dosahovat vyššího nájemného, avšak při současném technickém stavu bytové jednotky je uvedená cena přiměřená.

Pokud by oceňovaná nemovitost byla skutečně pronajata a cena nájemného podložená smlouvou o pronájmu by byla jen s nepatrným rozdílem oproti zjištěné ceně obvykle dosahovaného nájemného z obdobných typů nemovitostí v lokalitě, kde se oceňovaná nemovitost nachází, tak bych mohl ve výpočtu výnosové metody uvažovat s touto cenou skutečně dosahovanou.

Předpokládané budoucí příjmy tedy budou:

Tabulka 24 – Výpočet předpokládaných budoucích příjmů z pronájmu oceňovaného bytu

Označení	Využití	Plocha (m ²)	Nájemné (Kč/měs.)	Nájemné (Kč/rok)
byt č. 2 v 2.NP	bydlení	88,06	8 007,00	96 084,00 Kč
paušální odpočet (v hodnotě dvou měsíčních nájmů), vlivem možných změn nájemníků a tedy skutečné využitelnosti bytové jednotky)				-16 014,00 Kč
Příjem nájemného ročně				80 070,00 Kč

Aby znalec ve výpočtu vystihl příjmy skutečně dosažitelné z pronájmu oceňované nemovitosti, tak doporučuji, aby tyto roční příjmy z nájemného byly nepatrně poníženy vlivem možných změn nájemníků a doby skutečné roční využitelnosti pronájmu bytové jednotky. Znalec by měl brát v úvahu skutečnost, že při změně nájemníka může vzniknout krátká časová prodleva do doby, než se nastěhuje do podnájmu nájemník nový. Kdyby taková situace nastala, je dobré zahrnout do výpočtu paušálním odpočtem dobu, po kterou může zůstat nemovitost neprónajata, čehož jsem v tomto případě dosáhl odpočtem hodnoty dvou měsíčních nájmů z ceny ročně dosahovaných příjmů z nájemného oceňované nemovitosti. Hodnotu tohoto paušálního odpočtu jsem stanovil na základě své úvahy o poptávce po bytech typu 3+1 v lokalitě Kroměříž. Stejně tak by bylo možné uvažovat pouze o hodnotě paušálního odpočtu v ceně jednoho měsíčního nájmu, to ale vždy záleží na znalcově odborné znalosti situace o poptávce místního trhu. Na poptávku o nájemní byty má vliv řada různých faktorů, například to, v jaké lokalitě vzhledem k orientaci uvnitř obce se nemovitost nachází, nebo účel užití nájemců, kterými mohou být například studenti či rodiny s dětmi, pak velikost bytu a řada dalších faktorů. Vzhledem ke znalosti místního trhu s nemovitostmi se domnívám, že větší zájem ve městě Kroměříž je o byty menší, velikostně 2+1, 2+kk, protože tyto byty si pronajímají většinou studenti zdejších škol či mladé páry. Dále pak v kategoriích 3+1 je větší poptávka o byty nájemní, které jsou moderní buďto po rekonstrukci, nebo jsou to byty novější, o které mají zájem především mladé rodiny s dětmi. Vzhledem k zastaralému sociálnímu zařízení oceňovaného bytu a celkově staršímu vybavení a provedení bytu usuzuji hodnotu paušálního odpočtu v ceně dvou měsíčních nájmů.

6.2.2.2.2 Výpočet skutečných nákladů na dosažení příjmů

Daň z nemovitosti

Daň z nemovitosti zjištěná dle daňového přiznání předloženého objednatelem posudku činí 498 Kč.

Pojištění stavby

Dle pojistné smlouvy předložené objednatelem posudku je roční pojištění nemovitostí ve výši 2 604 Kč.

Opravy a údržby

Náklady na údržbu a opravy nebylo možno znalcem zjistit, proto jsou uvažovány ve výši 1,2% z reprodukční ceny objektu.

Reprodukční cena objektu (cena dokončené bytové jednotky a podílu ze staveb příslušenství mimo dům, bez odpočtu opotřebení, z výpočtu věcné hodnoty) činí 1 860 184,33 Kč.

Opravy a údržby 1,20% z reprodukční ceny objektu

Opravy a údržby 22 322 Kč

Výše nákladů na údržbu a opravy se odhaduje přiměřeně podle daného typu objektu, nejčastěji však v rozmezí od 0,5 do 1,5 % z reprodukční ceny. V tomto případě jsem přiměřeně zvolil hodnotu 1,2 % z důvodu předpokládaných vyšších nákladů potřebných na údržbu a opravy bytu, s přihlédnutím k třicetiletému stáří objektu a jeho stavebně-technickému stavu, který oproti novějším nebo zachovalejším objektům bude vyžadovat určitě tyto náklady vyšší.

Osvětlení, vytápění a úklid společných prostor

Osvětlení a vytápění společných prostor by se uživatelům rozúčtovalo spolu s dalšími službami, které jsou spojené s užíváním bytů. Nejsou proto nákladem na dosažení výnosů z bytového domu.

Správa nemovitosti

Správu nemovitostí zahrnující sjednávání nájemních smluv, vybírání a vymáhání nájemného, prohlídky a kontroly nemovitostí, jednání s úřady a pojišťovnou, by za předpokladu vykonávání některé z místních odborných firem za paušální částku v místě a čase obvyklou činilo za obdobný typ nemovitosti výši 9 000,- Kč/rok

Tato výše zmíněná teoretická úvaha se snaží přiblížit hodnotě předpokladu možného nákladu za tyto služby v místě a čase obvyklé. Částka za tyto služby může být ovšem různá, zejména kvůli cenovým rozdílům částek, které si za tyto služby různé firmy mohou účtovat.

Amortizace

Jedná se o částku, která musí být ročně ukládána, aby na konci životnosti stavby byla k dispozici částka na její novou realizaci. Pro výpočet amortizace, kdy se příslušné částky ukládají koncem roku a počítá se s úrokem a s úroky z úroků (složené úrokování) platí pro výši nutné roční úložky X vztah:

$$X = \frac{C \times i}{q^n - 1}$$

kde značí:

- X ... částku, kterou je nutno každoročně uložit na složené úrokování s úrokovou mírou i , aby po dožití stavby byla k dispozici částka na její znovupořízení,
 C ... časovou cenu stavby (nákladová - reprodukční - cena ke dni odhadu, po odpočtu přiměřeného opotřebení); při zkoumání podnikatelského záměru můžeme uvažovat předpokládanou kupní cenu ap.,
 i ... úrokovou míru setinnou (setina úrokové míry v procentech); vzhledem k nutnosti uložení peněz do peněžního ústavu se uvažuje úroková míra reálná, tj. po odečtení vlivu inflace, pro výpočet uvažována 3 %
 q ... úročitele ($q = 1 + i$)
 n ... dobu dalšího trvání stavby (roků) do zchátrání nebo generální opravy, nejvýše 30 roků.
 [8]

Tabulka 25 – Výpočet amortizace

Časová cena objektu (reprodukční cena po odpočtu opotřebení)	C	972 222,95 Kč
Úroková míra setinná	i	0,03
Úročitel ($q = 1 + i$)	q	1,03
Doba dalšího trvání stavby	n	30
Amortizace	X	20 435,00 Kč

Provize za pronajmutí

Provize za pronajmutí je zahrnuta ve správě objektu, kdy je v rámci paušálního poplatku obstarávána i tato činnost.

Náklady na dosažení příjmů celkem

Daň z nemovitostí	498,00 Kč
Pojištění stavby	2 604,00 Kč
Opravy a údržby	22 322,00 Kč
Správa nemovitostí	9 000,00 Kč
<u>Amortizace</u>	<u>20 435,00 Kč</u>
Celkem	54 859,00 Kč

6.2.2.2.3 Výpočet míry kapitalizace

Pro zjištění míry výnosnosti dle realitního trhu uvažuji náklady ve výši cca 2,27 % z ceny nemovitosti. Tabulku 26 zpracovávám pro cenu nemovitosti ve výši **1 170 tis. Kč** (objekt č.1)

Tabulka 26 – Výpočet míry kapitalizace

Náklady ročně	%	Kč
daň z nemovitosti cca	0,0171	200,07
pojištění	0,1000	1 170,00
odpisy	1,0000	11 700,00
údržba	0,7500	8 775,00
správa nemovitostí	0,4000	4 680,00
celkem	2,2671	26 525,07
zaokrouhleně	2,27	26 599,00

Pro výpočet míry kapitalizace uvažuji roční náklady ve výši cca 2,27 % z ceny nemovitosti. Při určení výše těchto nákladů jsem vycházel z poměru jednotlivých dílčích položek, ze kterých se celkově tato částka skládá, tyto jsem stanovil odhadnutím poměru jejich hodnoty k celkové kupní ceně nemovitosti, čímž jsem došel k částce 26 599,-Kč, což se mi jeví jako částka skutečně odpovídající skutečným možným ročním nákladům pro tuto nemovitost.

Zjištění míry výnosnosti u bytů z údajů trhu s nemovitostmi

Tabulka 27 – Zjištění míry výnosnosti u bytů z údajů trhu s nemovitostmi

Zjištění míry výnosnosti nemovitosti z údajů trhu nemovitostí - kupní ceny a dosahované nájemné							
Druh objektů: byty				Lokalita: Kroměříž			
Vypočteno tabulkovým procesorem Excel - program ABN							
Objekt č.	Kupní cena tis. Kč	Nájemné měsíčně tis. Kč	Nájemné ročně tis. Kč	Náklady ročně tis. Kč	Zisk ročně tis. Kč	Míra výnosnosti %	Poznámka
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
1	1 170	7,3	87,6	26,6	61,0	5,21	
2	1 035	6,3	75,6	23,5	52,1	5,03	
3	1 258	6,0	72,0	28,6	43,4	3,45	
4	1 339	7,5	90,0	30,4	59,6	4,45	
5	1 590	13,2	158,4	36,1	122,3	7,69	
6	1 406	6,0	72,0	31,9	40,1	2,85	
7	1 071	8,4	100,8	24,3	76,5	7,14	
8	1 152	7,4	88,8	26,2	62,6	5,43	
9	1 607	6,0	72,0	36,5	35,5	2,21	
10	1 228	6,9	82,8	27,9	54,9	4,47	
11	1 125	6,9	82,8	25,5	57,3	5,09	
12	1 305	6,1	73,2	29,6	43,6	3,34	
13	1 440	7,6	91,2	32,7	58,5	4,06	
14	1 251	4,8	57,6	28,4	29,2	2,33	
15	1 035	5,4	64,8	23,5	41,3	3,99	
Průměr		míra kapitalizace roční			u = 4,4 %		

Minimum		2,2 %	
Maximum		7,7 %	
Směrodatná odchylka	s	1,6 %	
Pravděpodobná spodní hranice	$u - s$	2,8 %	
Pravděpodobná horní hranice	$u + s$	6,0 %	
Poznámky:			
Sloupec (5): daň, pojistné, opravy a údržba, správa, kapital. odpisy ...		cca 2,27 % z ceny nemovitosti	
Sloupec (6) = (4) - (5)			
Sloupec (7) = $100 \times (6) / (2)$			

Míra kapitalizace pro obdobné byty v okrese Kroměříž je 4,40 %.

Zjištěná hodnota míry kapitalizace vychází pouze o 0,10 % méně, než by se použilo při ocenění dle vyhlášky. Toto zjištění podobnosti zjištěné míry kapitalizace s mírou kapitalizace vyhláškou mne utvrzuje v názoru, že výnosy z nemovitostí za poslední roky nestability cen na trhu (hospodářská krize) mají mírně klesající trend, což není dobré pro výpočet výnosového ocenění, ve kterém je uvažováno s konstantními příjmy po dobu životnosti stavby, tedy po dobu třiceti let, kdy může dojít k určitým odchylkám z výnosů z nemovitostí právě vlivem nestability cen na trhu.

6.2.2.2.4 Ocenění obvyklou výnosovou hodnotou

Tabulka 28 – Ocenění bytu obvyklou výnosovou hodnotou [8]

Výnosové ocenění jednotky - konstantní příjmy po dlouhou dobu, věčná renta		
Příjmy z nájemného (za rok) z jednotky a poměrný díl z ev. pronajatého příslušenství		
Objekt	nájemné ročně - předpoklad v daném místě, objekt dokončený	
Byt č. 2 v 2.NP	Kč	80 070,00
Celkem příjem z nájemného ročně	Kč	80 070,00
Výdaje na dosažení příjmů (za rok)		
Podklady pro výpočet výdajů		
Reprodukční (výchozí) cena staveb (podíl na jednotku a příslušnou část příslušenství)	RC (Kč)	1 860 184,33
Časová cena všech staveb včetně příslušenství (podíl na jednotku a příslušnou část příslušenství)	C (Kč)	972 222,95
Předpokládaná doba kapitalizace pro amortizaci	T (roků)	30,00
Předpokládané roční procento na údržbu a opravy	% z RC	1,20
Míra kapitalizace roční pro výpočet amortizace	u (%)	3,00
Úročíteľ pro výpočet amortizace	q (-)	1,030

Výpočet výdajů (podíl na jednotku a příslušnou část příslušenství)		
Daň z nemovitosti (dle přiznání, podíl na jednotku a příslušnou část pozemku a příslušenství)	Kč	498,00
Pojištění (podíl na jednotku a příslušnou část příslušenství) 1,40 promile z RC	Kč	2 604,00
Průměrné kapitalizované roční odpisy výpočtem	Kč	20 435,00
Průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy (podíl na jednotku a příslušnou část příslušenství)	Kč	22 322,00
Správa nemovitostí (podíl na jednotku a příslušnou část příslušenství)	Kč	9 000,00
Jiné náklady (podíl na jednotku a příslušnou část příslušenství)	Kč	0,00
Roční nájemné z pozemku (je-li vlastnictvím jiného subjektu; podíl na jednotku a příslušnou část příslušenství)	Kč	0,00
Celkem výdaje ročně (podíl na jednotku a příslušnou část pozemku a příslušenství)	Kč	54 859,00
Výpočet čistého ročního nájemného		
Příjmy ročně celkem	Kč	80 070,00
Výdaje ročně celkem	Kč	-54 859,00
Čisté roční nájemné	Kč	25 211,00
Výpočet výnosové hodnoty jednotky vč. příslušné části pozemku a příslušenství		
Předpoklad dlouhodobých konstantních příjmů z nájemného?	ano	výpočet věčnou rentou
Čisté roční nájemné	Kč	25 211,00
Míra kapitalizace pro výpočet výnosové hodnoty	%	4,40
Výnosová hodnota v dokončeném (pronajímatelném) stavu (zaokrouhleno)	Kč	573 000,00

Posudek II C. – Odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty

6.2.2.3

U metody střední hodnoty je výsledkem prostý aritmetický průměr mezi cenou časovou a cenou zjištěnou výnosovým způsobem. [8]

Výsledná cena zjištěná touto metodou, slouží znalci jako pomocný podklad k rozhodnutí se o skutečné ceně obvyklé oceňované nemovitosti. Jedná se o metodu velmi často používanou, u nás ještě v roce 1933 exekucním řádem přímo předepsanou. V současné době je sice některými autory považována za metodu méně vědeckou, ovšem i tito konstatují, že je hojně používána jako metoda praktiků.

Tabulka 29 – Odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty

Odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty	
Věcná hodnota celkem C_N	1 053 662,75 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V	573 000,00 Kč
Střední hodnota	813 300,00 Kč

Posudek II D. – Odhad obvyklé ceny váženým aritmetickým průměrem (Naegeli, Bradáčova úprava)

6.2.2.4

U této metody ocenění je výsledkem vážený aritmetický průměr z ceny časové a hodnoty zjištěné výnosovým způsobem. Při převažující ceně časové se klade větší váha na hodnotu výnosovou. [8]

Tato metoda se používá v případech, kdy je na místě některé ze zjištěných hodnot přidělit jinou váhu než hodnotě druhé. Naegeliho metoda má nevýhodu, že při změně poměru mezi věcnou a výnosovou hodnotou dochází ke skokovým rozdílům v cenových výsledcích. Tyto skokové rozdíly odstraňuje Bradáčova úprava.

Tabulka 30 – Odhad obvyklé ceny váženým aritmetickým průměrem

Odhad obvyklé ceny váženým aritmetickým průměrem	
Věcná hodnota celkem C_N	1 053 662,75 Kč
Výnosová hodnota celkem C_V	573 400,00 Kč
Poměr věcné a výnosové hodnoty	1,839
Váha výnosové hodnoty $n =$	5,00
Vážený průměr	653 100,00 Kč

Posudek II E. – Odhad obvyklé ceny bytu porovnáním jako celku

6.2.2.5

Ocenění nemovitostí je provedeno cenovým porovnáním (komparací). Porovnávací metoda ocenění vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji. Srovnatelnou cenou tedy rozumíme obecně cenu věci stanovenou cenovým porovnáním s obdobnými, k datu ocenění prodávanými věcmi, na základě řady hledisek. [8]

Pro ocenění dané nemovitosti je použita multikriteriální metoda přímého porovnání podle Bradáče. Princip metody spočívá v tom, že z databáze znalce o realizovaných resp. inzerovaných prodejích podobných nemovitostí je pomocí přepočítacích indexů jednotlivých objektů odvozena tržní cena oceňovaného objektu. Indexy odlišnosti u jednotlivých objektů respektují jejich rozdíl oproti oceňovanému objektu. [8]

Z ceny získané následným statistickým vyhodnocením je zjištěna cena.

Podklady pro výpočet (databáze cen prodeje bytů v okr. Kroměříž) jsou uvedeny v **příloze č. 4** této diplomové práce. Výpočet je uveden v následujících tabulkách 31 a 32.

Tabulka 31 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 1						
Č.	Lokalita	Velikost (m ²)	Balkon (lodžie) ano/ne	Podlaží	Parkoviště (vlastní) ano/ne	Jiné
Oceň. objekt	<i>Kroměříž, ul. Kollárova, č.p. 680</i>	88,06	ano	2.p/3	ano	stáří 30 roků, cihelné zdivo, s pravidelnou údržbou, bez výtahu
(1)	(2)	(3)	(4)	(4)	(4)	(5)
1	Kroměříž, ul. Bratří Šilerů.	81	ano	3.p/4	ano	cihla, koupelna po GO, nová kuchyňská linka, plastová okna, velmi dobrý stav
2	Kroměříž	70	ano	přízemí/3	ne	cihla, 2009 nové topení, nové stupačky a plastové okna, sociální zařízení zastaralé, dobrý stav
3	Kroměříž, Moravská	66	ano	2.p/ ?	ne	cihla, částečně nová plastová okna, koupelna po GO, nové radiátory, nová kuchyňská linka, dobrý stav
4	Kroměříž, Braunerova	83	ano	2.p/ 2	ano, dvojgaráž	cihla, zastrané sociální zařízení, vše v původním stavu, vhodné k rekonstrukci, dobrý stav
5	Kroměříž, Lázeňská	146	ne	2.p/2	ano	cihla, po kompletní rekonstrukci, nadstandartní provedení, výborný stav
6	Kroměříž, Třasoňova	67	ano	3.p/5	ne	cihla, stáří domu cca 10 let, velmi dobrý stav
7	Kroměříž, Nádražní	92,45	ano	přízemí/ ?	ne	cihla, vše v původním stavu, zastaralé sociální zařízení, dobrý stav
8	Kroměříž, Chropýňská	82	ne	3.p/3	ano	cihla, po rozsáhlé rekonstrukci, výborný stav

9	Kroměříž, Zborovská	67	ano	2.p/5	ano	cihla, novostavba, výborný stav stav
10	Kroměříž	76	ano	4.p/4	ano	cihla, nový kotel a elektroinstalace, jinak v původním stavu, dobrý stav
11	Kroměříž, nám. Míru	76	ne	4.p/4	ne	cihla, nová koupelna a kuchyňská linka, nové PVC v kuchyni a chodbě, byt nezařízený, dobrý stav
12	Kroměříž, Vrobelova	68	ano	3.p/3	ano	cihla, byt v původním stavu, celý dům prošel kompletní revitalizací (plastová okna, zateplená fasáda, nová střecha, stoupačky, elektrika), dobrý stav
13	Kroměříž	84	ne	2.p/3	ano	cihla, po kompletní rekonstrukci v roce 2010, výborný stav
14	Kroměříž, Talichova	53	ano	4.p/4	ano	cihla, dům postaven v roce 2003, velmi dobrý stav
15	Kroměříž, nám Míru	60	ne	2.p/ ?	ne	cihla, po částečné rekonstrukci, nová kuch. linka, podlahy, dobrý stav

Tabulka 32 – Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2

Zjištění ceny porovnáním nemovitostí jako celku - list 2											
Č.	Cena požadovaná resp. zaplacená Kč	Koef. redukce na pramen ceny K _{CR}	Cena po redukcí na pramen ceny Kč	K1 poloha	K2 velikost	K3 balkón, lodžie	K4 stav a vybavení	K5 patro	K6 možnost parkování	IO $K1 \times \dots \times K6$	Cena oceňovaného objektu odvozená Kč
(1)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)
1	1 300 000	0,90	1 170 000	1,00	0,92	1,00	1,12	1,00	1,00	1,03	1 135 922
2	1 150 000	0,90	1 035 000	1,00	0,79	1,00	1,05	0,98	0,98	0,80	1 293 750
3	1 480 000	0,85	1 258 000	1,00	0,75	1,00	1,12	1,00	0,98	0,82	1 534 146
4	1 575 000	0,85	1 338 750	0,95	0,94	1,00	0,90	1,00	1,14	0,92	1 455 163
5	1 590 000	1,00	1 590 000	1,00	1,66	0,95	1,25	1,00	1,00	1,97	807 107
6	1 480 000	0,95	1 406 000	1,00	0,76	1,00	1,30	1,00	0,98	0,97	1 449 485
7	1 190 000	0,90	1 071 000	0,95	1,05	1,00	0,90	0,98	0,98	0,86	1 245 349
8	1 280 000	0,90	1 152 000	0,95	0,93	0,95	1,30	0,98	1,00	1,07	1 076 636
9	1 786 000	0,90	1 607 400	0,95	0,76	1,00	1,50	1,00	1,00	1,08	1 488 333
10	1 445 000	0,85	1 228 250	1,00	0,86	1,00	1,00	0,98	1,00	0,84	1 462 202
11	1 250 000	0,90	1 125 000	1,00	0,86	0,95	1,02	0,98	0,98	0,80	1 406 250
12	1 450 000	0,90	1 305 000	1,00	0,77	1,00	1,15	0,98	1,00	0,87	1 500 000
13	1 600 000	0,90	1 440 000	1,00	0,95	0,95	1,20	1,00	1,00	1,08	1 333 333
14	1 390 000	0,90	1 251 000	1,00	0,60	1,00	1,30	0,98	1,00	0,76	1 646 053
15	1 150 000	0,90	1 035 000	1,00	0,68	0,95	1,07	1,00	0,95	0,66	1 568 182
Celkem průměr										Kč	1 360 127
Minimum										Kč	807 107
Maximum										Kč	1 646 053
Směrodatná výběrová odchylka										s	219 683
Pravděpodobná spodní hranice										průměr - s	1 140 444

Pravděpodobná horní hranice		průměr + s	1 579 811
K1	Koeficient úpravy na polohu objektu (kolikrát je u srovnávacího lepší než u oceňovaného; lepší >1, horší <1)		
K2	Koeficient úpravy na velikost objektu (kolikrát je u srovnávacího větší než u oceňovaného; větší >1, menší <1)		
K3	Koeficient úpravy na balkon nebo lodžii		
K4	Koeficient úpravy na celkový stav (srovnávací objekt cenově lepší: K4 > 1, horší < 1)		
K5	Koeficient úpravy na ev. další vlastnosti - patro (srovnávací objekt cenově lepší: K5 > 1, horší: < 1)		
K6	Koeficient úpravy dle odborné úvahy znalce (analogicky: srovnávací objekt kromě vlivu předchozích koeficientů ještě lepší: K6 > 1, horší: < 1)		
Koeficient úpravy na pramen zjištění ceny: skutečná kupní cena: K _{CR} = 1,00, u inzerce přiměřeně nižší			
IO	Index odlišnosti	IO = (K1 × K2 × K3 × K4 × K5 × K6)	
U oceňovaného objektu se při přímém porovnání mezi objekty srovnávacími a oceňovaným uvažují všechny koeficienty rovny 1,00			

Cena bytu 3+1 zjištěná porovnávacím způsobem je 1 360 127,- Kč

Domnívám se, že znalec by měl pro cenové srovnání vybrat takovou nemovitost, u které se její odlišnost posuzovaného koeficientu úpravy bude lišit rozdílem tohoto koeficientu o 0,15 od nemovitosti oceňované, výjimečně lze připustit a do výpočtu zahrnout i odchylku 0,20 a to z toho důvodu, že při součinu většího množství koeficientů s rozdílnými koeficienty úpravy na odlišnosti od oceňované nemovitosti, by se mohlo stát, že výsledek toho součinu by mohl být příliš ovlivněn touto odchylkou s větším rozptylem, což by ve výsledku nemuselo poskytnout správnou vypovídací hodnotu pro cenové porovnání. Takovéto nemovitosti, které se tedy odlišují o více než o 20 % bych doporučoval z výpočtu cenového porovnání vyloučit. Jako příklad bych uvedl třeba význam velikosti podlahových ploch srovnávacích objektů, o jejíž odlišnosti oceňovanou nemovitost koeficientem úpravy porovnáваме. U oceňovaného bytu o podlahové výměře 88,06 m² to znamená, že doporučuji pro cenové porovnání do výpočtu zahrnout takové nemovitosti odlišující se maximálně o 20 % svojí podlahové plochy, aby jejich vypovídací hodnota pro cenové srovnání byla pokud možno co nejlepší, to by v tomto případě znamenalo, že srovnávané nemovitosti by měly být vybírány v rozmezí ± 20 %, což z výměry 88,06 m² činí maximální velikost 105,67 m² podlahové plochy srovnávaných bytů. Srovnání s většími nebo menšími byty než je tato hranice, by mohla být zavádějící a výsledek by měl špatnou vypovídací hodnotu pro cenové porovnání. Z toho vyplývá, že například srovnávaný byt číslo 5 by se dal z cenového porovnání vyloučit, jeho nevhodnost pro cenové srovnání lze vyzkoušet i na jeho celkovém indexu odlišnosti, který v tomto případě vychází 1,97, což udává, jak moc se srovnávaný objekt odlišuje od objektu oceňovaného. S tímto problémem se metoda přímého cenového porovnání velmi efektivně vypořádá, když oceňovaný objekt srovnáme s větším množstvím porovnávaných nemovitostí, z jejichž odvozené ceny pomocí úpravy koeficienty odlišnosti a následným statistickým vyhodnocením získáme výslednou cenu oceňovaného objektu. Právě množství srovnávaných objektů má velký vliv na přesnost zjištění výsledné ceny oceňované nemovitosti.

(Z cvičných důvodů a dále proto, abych mohl na tento problém poukázat, jsem do výpočtu zahrnul i tuto nemovitost, která svými vlastnostmi pro přímé cenové porovnání s oceňovaným bytem není zcela vhodná)

6.2.2.6 Rekapitulace a odhad obvyklé ceny nemovitostí dle odborné úvahy znalce

Tabulka 32 – Rekapitulace a odhad obvyklé ceny nemovitostí dle odborné úvahy znalce

Způsob ocenění	Cena bez uvažování věcných břemen	Cena po odpočtu věcných břemen
Cena podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. (zjištěná porovnávacím způsobem podle cenového předpisu)	2 060 220,00 Kč	2 016 560,00 Kč
Věcná hodnota (časová cena)	1 053 660,00 Kč	1 010 000,00 Kč
Výnosová hodnota	573 000,00 Kč	529 340,00 Kč
Odhad obvyklé ceny: metoda střední hodnoty	813 300,00 Kč	769 640,00 Kč
vážený aritmetický průměr	653 100,00 Kč	609 440,00 Kč
Odhad obvyklé ceny cenovým porovnáním	1 360 130,00 Kč	1 316 470,00 Kč
Odhad obvyklé ceny dle odborné úvahy znalce	1 300 000,00 Kč	

Čistě aritmetický průměr výsledků všech použitých metod vedoucích ke zjištění obvyklé ceny (bez hodnoty odborné úvahy znalce) činí z výsledků bez uvažování věcných břemen cenu 1 086 000,00 Kč a aritmetický průměr z výsledků po odpočtu věcných břemen činí 1 042 000,00 Kč. Tato informace je pro znalce pouze pomocná.

Ze zjišťovaných metod vedoucích ke stanovení obvyklé ceny **má pro mne největší vypovídací váhu metoda Ceny zjištěné porovnávacím způsobem**, která dle mého názoru **nejvíce reflektuje současný stav cen na trhu s nemovitostmi**, tudíž se mé rozhodnutí pro můj Odhad obvyklé ceny odborné úvahy znalce ve výši 1 300 000,00 Kč nejvíce přibližuje výsledku tohoto způsobu ocenění. V tomto rozhodnutí o stanovení výše obvyklé ceny jsem především zohlednil skutečnost, že dům i byt jsou v dobrém stavu s pravidelnou údržbou, ale vzhledem ke třicetiletému stáří se dá v brzké době počítat s vyššími náklady a výdaji na drobnou stavební modernizaci za účelem obnovy již dožívajících prvků krátkodobé životnosti, a proto se tedy přikláním k nižší ceně než je cena zjištěná metodou přímého porovnání nemovitostí (porovnávacím způsobem).

6.2.3 Závěr a odpověď o výši ceny zjištěné a ceny obvyklé

Cena zjištěná, podle *aktuálního* oceňovacího předpisu:

Cena bytu v budově typu K, dokončeného, ve vlastnictví dle zák. č. 72/1994 Sb., s příslušenstvím, pozemky, trvalými porosty a věcným břemenem váznoucím na společných prostorech, zjištěná podle aktuálního oceňovacího předpisu činí ke dni ocenění 2 016 560,- Kč

Cena obvyklá, za využití všech dostupných v úvahu připadajících způsobů podle metodiky ÚSI VUT v Brně:

Obecná cena ve výši 1 300 000,- Kč je stanovena vzhledem k následujícím skutečnostem:

- nemovitost je situována v dobré lokalitě vzhledem k poloze k centru města, dopravně dobře dostupné, s převážně obytnou zástavbou,
- byt se nachází ve 2. nadzemním podlaží bez výtahu,
- dům i byt jsou v dobrém stavu s pravidelnou údržbou, ale vzhledem ke třicetiletému stáří se dá v brzké době očekávat s vyššími náklady a výdaji na drobnou stavební modernizaci za účelem obnovy již dožívajících prvků krátkodobé životnosti,
- v realitní inzerci jsou byty nabízeny za požadovanou cenu 810 000,- až 1 650 000,- Kč, přičemž u bytů s vyšší cenou se jedná většinou o byty po částečné rekonstrukci, tím pádem jsou vzhledem k lepšímu celkovému stavu a vybavení dražší (viz příloha posudku).

Vzhledem ke stavu nemovitosti, její poloze a současné situaci na trhu nemovitostí ve městě Kroměříž, lze pokládat za obecnou (obvyklou, tržní) cenu dané nemovitosti:

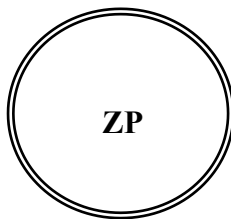
Obvyklá (obecná, tržní) cena podle odborného odhadu znalce (viz. kapitola. 6.2.2.6.)

1 300 000 Kč

slovy: jedenmiliontřístatisíc korun českých

Kroměříži dne 6.11.2013

.....
Bc. Martin Gořalík



Obrázek 1 – Otisk znalecké pečeti

Znalecká doložka

Znalecký posudek jsem podal jako znalec jmenovaný předsedou Krajského soudu v Brně pro základní obor ekonomika, odvětví ceny a odhady, se zvláštní specializací pro odhady nemovitostí a pro základní obor stavebnictví, odvětví stavby obytné.

Znalecký posudek je zapsán pod č. 1-1/2013 znaleckého deníku. Znalečné účtuji podle připojené likvidace.

Kroměříži dne 6.11.2013

.....
Bc. Martin Gořalík

Přílohy:

1. Plán příslušné části obce s vyznačením polohy nemovitosti (1 strana)
2. Kopie snímku katastrální mapy vyhotovený Katastrálním úřadem pro Zlínský kraj, Katastrálním pracovištěm Kroměříž v Kroměříži dne 20.10.2013 (1 strana)
3. Schéma půdorysu podlaží (3 výkresy)
4. Porovnávací databáze cen prodeje bytů v okrese Kroměříž (15 stran)
5. Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž (15 stran)

V této části, tedy na konci znaleckého posudku, by správně měli být jako přílohy uvedeny všechny podklady použité k vypracování znaleckého posudku (viz. kapitola 6.1.2). Já zde však jako přílohy ke znaleckému posudku uvádím pouze ty, které jsem z navržených fiktivních podkladů skutečně vypracoval a které tak opravdu slouží jako názorný příklad podkladů k vypracování znaleckého posudku.

7. Závěr

V Diplomové práci je řešena problematika stanovování cen nemovitostí pro nebankovní účastníky finančního trhu.

Z toho důvodu se v Diplomové práci nejdříve věnuji zásadnímu vymezení prostředí nebankovních účastníků finančního trhu včetně popisu a rozdělení.

Následně se zabývám možnostmi stanovení cen nemovitostí pro potřeby nebankovních účastníků finančního trhu, z čehož vyplývá rozdělení na dva typy ocenění, a to na ocenění cenou dle cenového předpisu a ocenění cenou obvyklou.

Tyto dva typy ocenění bývají zpravidla vypracovávány dle účelu ocenění, pro jaký nebankovní účastníci finančního trhu posudek potřebují. Definováním těchto účelů ocenění se ve své diplomové práci zabývám taktéž.

Zatímco metodu ocenění, kterou znalec použije k ocenění dle cenového předpisu, blíže specifikuje prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb., zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, tak pro stanovení obvyklé ceny nemovitostí neexistuje žádná oficiální závazná metodika, která by výpočet stanovovala.

Proto z možností stanovení cen nemovitostí doporučuji **pro stanovení obvyklé ceny** použít následující metodiku, která **se jeví jako nejvhodnější**:

1. Nejprve se provede **ocenění podle cenového předpisu** (Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, a prováděcí vyhláška č. 3/2008 Sb. v aktuálním znění).
2. Ocenění **časovou cenou**.
3. Ocenění **výnosovou hodnotou**.
4. **Odhad obvyklé ceny metodou střední hodnoty**
5. **Odhad obvyklé ceny metodou váženého průměru**
6. Ocenění **porovnávacím způsobem**

Nakonec se provede **závěrečný odborný odhad obvyklé ceny** podle odborné úvahy znalce, na základě zvážení všech okolností a cen vypočtených výše zmíněnými metodami.

Součástí Diplomové práce je i praktická část, kde jsou má doporučení aplikována na názorném praktickém příkladu ocenění provedeném ve formě úplného znaleckého posudku, který průběžně doplňuji svým komentářem, kde kromě bližšího přiblížení principů použitých v jednotlivých metodách ocenění také vyjadřuji své názory, doporučení, a úskalí vztahující se vždy ke konkrétní aplikované metodice ocenění.

Předmětem tohoto ocenění je byt 3+1 s příslušenstvím situovaný v Kroměříži, jehož projektovou dokumentaci stejně tak jako ostatní podklady k ocenění jsem navrhl pro účely tohoto ocenění, jedná se tedy o ocenění fiktivní nemovitosti podle fiktivních podkladů navržených pro vypracování tohoto znaleckého posudku.

Jelikož stanovení obvyklé ceny formou znaleckého posudku za využití všech výše uvedených metod je časově náročné a klade veliké nároky na zpracování, tudíž ve své diplomové práci navrhuji ocenění zjednodušeným způsobem, které tento problém řeší.

Pro co nejefektivnější stanovení obvyklé ceny, pokud možno v co nejjednodušší formě zpracování ocenění, avšak se způsobem tak aby se výsledek přiblížil co nej přesněji skutečné

tržní hodnotě navrhuji použití porovnávací metody ocenění tzv. přímým porovnáním, avšak v o něco zjednodušenější podobě.

Zjednodušení této metody ocenění spočívá v tom, že k cenovému srovnání s oceňovanou nemovitostí používám pouze malý počet nemovitostí. Tyto nemovitosti ovšem musí být pečlivě vybrány z většího množství pro cenové srovnání vhodných nemovitostí. Tento výběr nemovitostí vhodných k cenovému porovnání je klíčovým bodem pro dosažení co nejspolehlivějšího cenového výsledku. V této prvotní fázi ocenění kladu důraz na to, aby znalec využil svých zkušeností a dovedností při pečlivém rozpoznání vhodnosti nemovitostí k cenovému srovnání, zde právě totiž hraje nejvýznamnější roli znalecův cit, který si znalec osvojil jako dovednost z praxe. Kromě konečného rozhodnutí o stanovení obvyklé ceny zde znalec taktéž nejvíce prokazuje svoji odbornost a nabyté zkušenosti. Doporučuji tedy tomuto výběru věnovat opravdu nejdelší čas a úsilí, protože toto posléze znalci zjednoduší samotný výpočet ocenění, který se tak pro něj při jeho nabytých zkušenostech stane i časově nenáročným. Ovšem každý znalec si musí být vědom toho, že právě množství srovnávaných objektů má velký vliv na přesnost zjištění výsledné ceny oceňované nemovitosti, a podle toho by také tuto metodu měl uplatňovat v praxi.

Jako názorný příklad ocenění takto navrženou metodou provádím ocenění stejné nemovitosti jako při ocenění formou Znaleckého posudku.

Z výsledků obvyklé ceny zjištěné navrženou metodou přímého porovnání 1 340 000 Kč a cenou zjištěnou znaleckým posudkem 1 300 000 Kč a z rozdílu těchto cen, který činí 40 000 Kč usuzuji, že mnou **navržená metoda stanovení obvyklé ceny metodou přímého porovnání nemovitosti** je vzhledem k přesnosti dosaženého cenového výsledku pro nebankovní účastníky finančního trhu dostačující, a proto jim **tuto metodu doporučuji** jako metodu vhodnou pro použití v praxi. Ze zjištěného cenového výsledku lze také zcela jistě říci, že nižší cena stanovená znaleckým posudkem se jeví jako přesnější, ale vzhledem k velké časové náročnosti na vypracování takového posudku je navržená metoda přímého porovnání zcela dostačující pro většinu potřeb nebankovních účastníků finančního trhu, a to především pro účely úvěrového řízení či zjištění obvyklé ceny jako podkladu k rozhodnutí o ceně nabídkové mezi kupujícím a prodávajícím. Avšak pro některé účely jako třeba pro řízení před orgány veřejné moci, kdy je nutné znaleckým posudkem stanovit přesnější cenovou hodnotu, a to především jedná-li se o řešení sporu, tak v těchto případech doporučuji použití více metod ocenění ve formě znaleckého posudku.

Provedeným cenovým porovnáním jsem také ověřil, že **základní metodou pro zjištění obvyklé ceny je tedy metoda porovnávací** a že výše obvyklé ceny je vždy odhad a nikoliv přesné číslo. Pro zpřesnění tohoto odhadu porovnávací metodou se i v praktickém příkladě potvrdilo, že je dobré, aby znalci přihlíželi i k výsledkům dalších metod oceňování, jako například k věcné hodnotě, k výnosové hodnotě, k aritmetickému a váženému průměru.

Dále je patrné, že použitím více metod ocenění znalec také získává výhodu při konečném rozhodnutí se o obvyklé ceně dle odborné úvahy znalce. Myslím tím, že znalci je při rozhodování o konečné ceně oceňované nemovitosti umožněno pohybovat se ve větším cenovém rozptylu za použití většího počtu metod ocenění, kterým znalec přisuzuje různou váhu. Toto také znalci umožňuje lépe a průkazněji podložit své rozhodnutí o stanovení konečné ceny oceňované nemovitosti, které je tak podložena cenovými výsledky získanými z většího počtu metod ocenění.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] Zákon č. 36/1967 Sb., *o znalcích a tlumočnících*.
V platném znění.
- [2] Vyhláška č. 37/1967 Sb., *k provedení zákona o znalcích a tlumočnících*. V platném znění.
- [3] Zákon č. 151/1997 Sb., *o oceňování majetku ve znění zákona č. 121/2000 Sb., zákona č. 237/2004 Sb., zákona č. 257/2004 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 188/2011 Sb. a zákona č. 350/2012 Sb. (zákon o oceňování majetku)*. V platném znění.
- [4] Císařský patent č. 946/1811 Sb. zák. soud. *Obecný zákoník občanský*.
- [5] Vládní nařízení č. 100/1933 Sb. z. a n. *Odhadní řád*.
- [6] IVSC: *Medzinárodné ohodnovacie štandardy*. Šieste vydanie 2003. Slovenské vyd. Slovenská Asociácia Ekonomických Znalcov, 2005. ISBN 80-969-248-5-0.
- [7] Rozsudek Nejvyššího soudu České republiky sp.zn. 2 Cdon 425/96, ze dne 30.1.1998.
- [8] Bradáč, A. a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přepracované vydání. Brno 2009. AKADEMICKÉ NAKLADATELSTVÍ CERM, s.r.o. Brno. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [9] Vyhláška MF ČR č. 3/2008 Sb., *o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb. (oceňovací vyhláška)*. V platném znění.
- [10] *Malý lexikon obcí ČR 2012*.
Český statistický úřad 14.12.2012.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

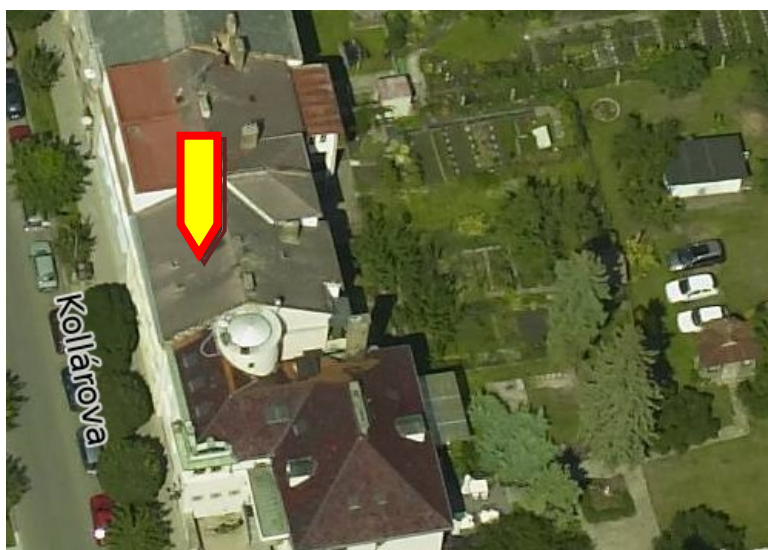
Sb.	– Sbírka zákonů
Kč	– Koruna česká
zák.	– zákoník
sp.	– spis
zn.	– značka
ÚSI	– Ústav soudního inženýrství
VUT	– Vysoké učení technické
s.r.o.	– společnost s ručením omezeným
a.s.	– akciová společnost
ČNB	– Česká národní banka
EUR	– Euro
RPSN	– roční procentuální sazba nákladů
IČ	– identifikační číslo
č.p.	– číslo popisné
p.č.	– parcelní číslo
MF	– Ministerstvo financí
ČR	– Česká republika
č.j.	– číslo jednací
RČ	– rodné číslo
NP	– nadzemní podlaží
PP	– podzemní podlaží
k.ú.	– katastrální území
KN	– Katastr nemovitostí

ZC	– základní cena
ZCU	– základní cena upravená
K1	– koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce
K2	– koeficient zastavěné plochy
K3	– koeficient zastavěné výšky podlaží
K4	– koeficient vybavení
K5	– koeficient polohový
Ki	– koeficient změny cen staveb, vztažený k cenové úrovni roku 1994
Kp	– koeficient prodejnosti
S	– standardní konstrukce a vybavení
N	– nadstandardní konstrukce a vybavení
P	– podstandardní konstrukce a vybavení
ZP	– zastavěná plocha
OP	– obestavěný prostor
CZ – CC	– Klasifikace stavebních děl

SEZNAM PŘÍLOH

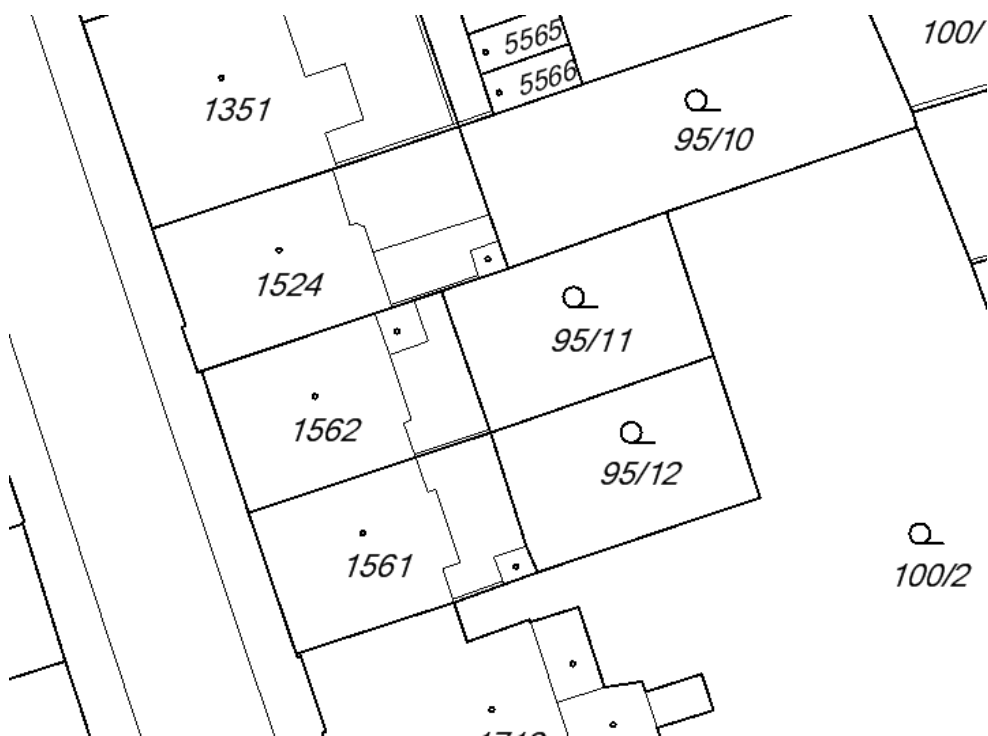
Příloha č.1	Plán příslušné části obce s vyznačením polohy nemovitosti.....	1
Příloha č.2	Kopie snímku katastrální mapy	1
Příloha č.3	Schéma půdorysu podlaží	3
Příloha č.4	Porovnávací databáze cen prodeje bytů v okrese Kroměříž	15
Příloha č.5	Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž.....	15

Příloha č.1 Plán příslušné části obce s vyznačením polohy nemovitosti



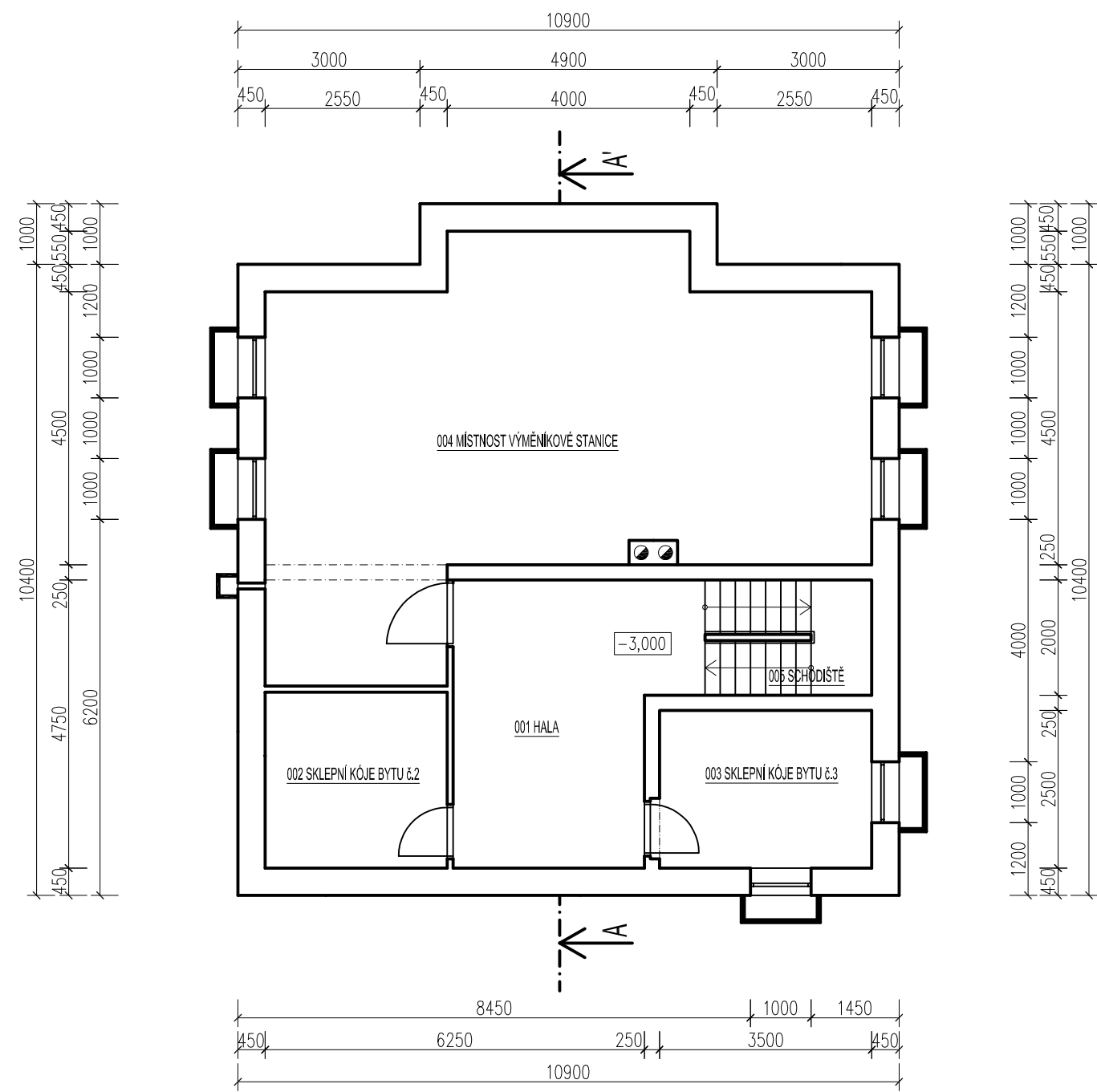
Příloha č.2 Kópíe snímku katastrální mapy

Kópíe snímku katastrální mapy části obce Kroměříž, zobrazující umístění fiktivní oceňované nemovitosti na pozemcích parc. č. 1561 zastavěná plocha a nádvoří, parc. č. 95/11 zahrada.



Jako zdroj byl použit webový portál: <http://nahlizenidokn.cuzk.cz/>

PŮDORYS 1S



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

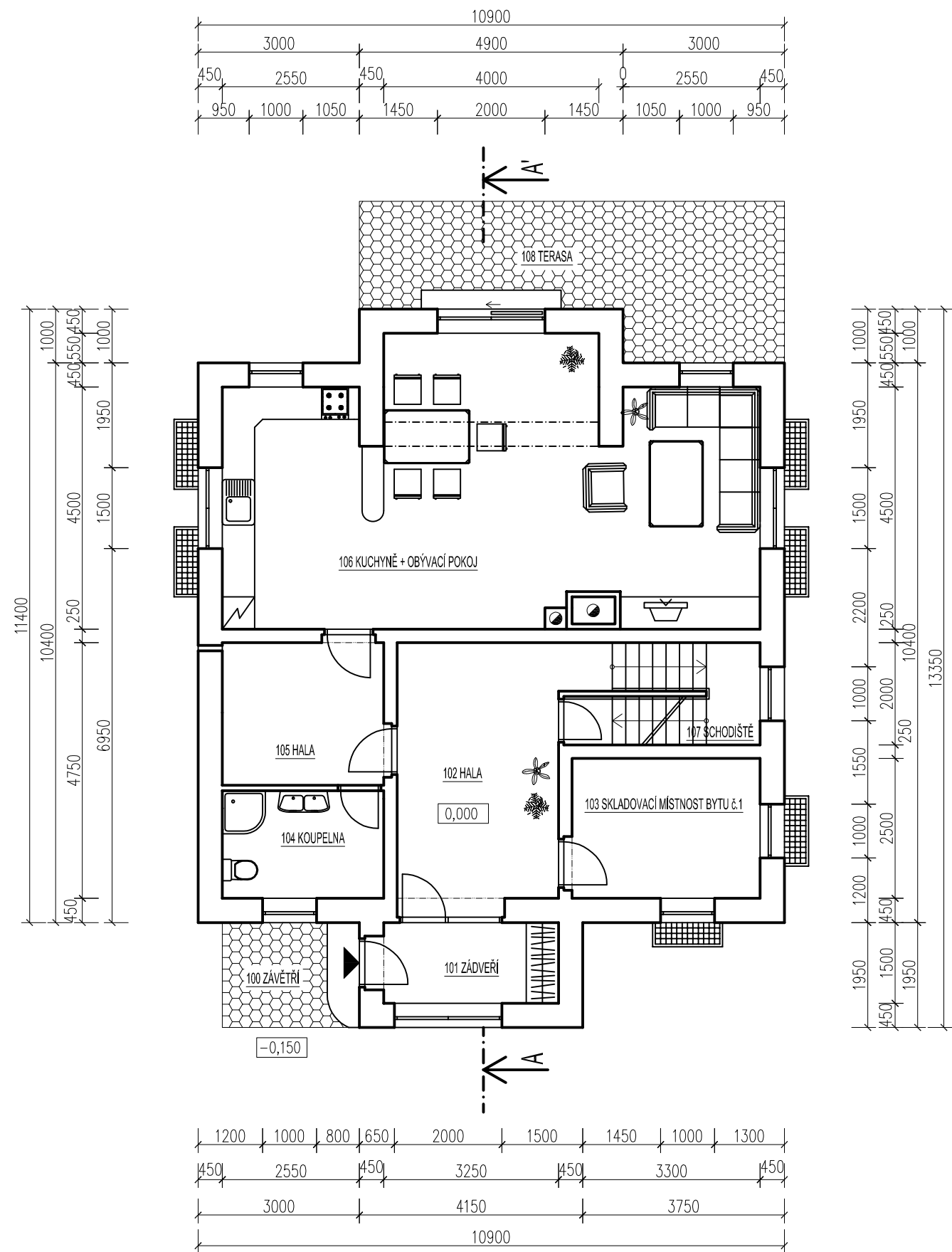
OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]
001	HALA	16,80
002	SKLEPNÍ KÓJE BYTU č.2	8,70
003	SKLEPNÍ KÓJE BYTU č.3	9,10
004	MÍSTNOST VÝMĚNIKOVÉ STANICE	56,00
005	SCHODIŠTĚ	6,35

KÓTOVÁNO V KOORDINAČNÍCH ROZMĚRECH

PŘÍLOHA Č.3 SCHÉMA PŮDORYSU PODLAŽÍ	VUT v Brně Fakulta Stavební
BYTOVÝ DŮM – STUDIE	2013
PŮDORYS – 1S	1:100
Bc. MARTIN GOŘALÍK	VÝKR.Č. 1



PŮDORYS 1NP



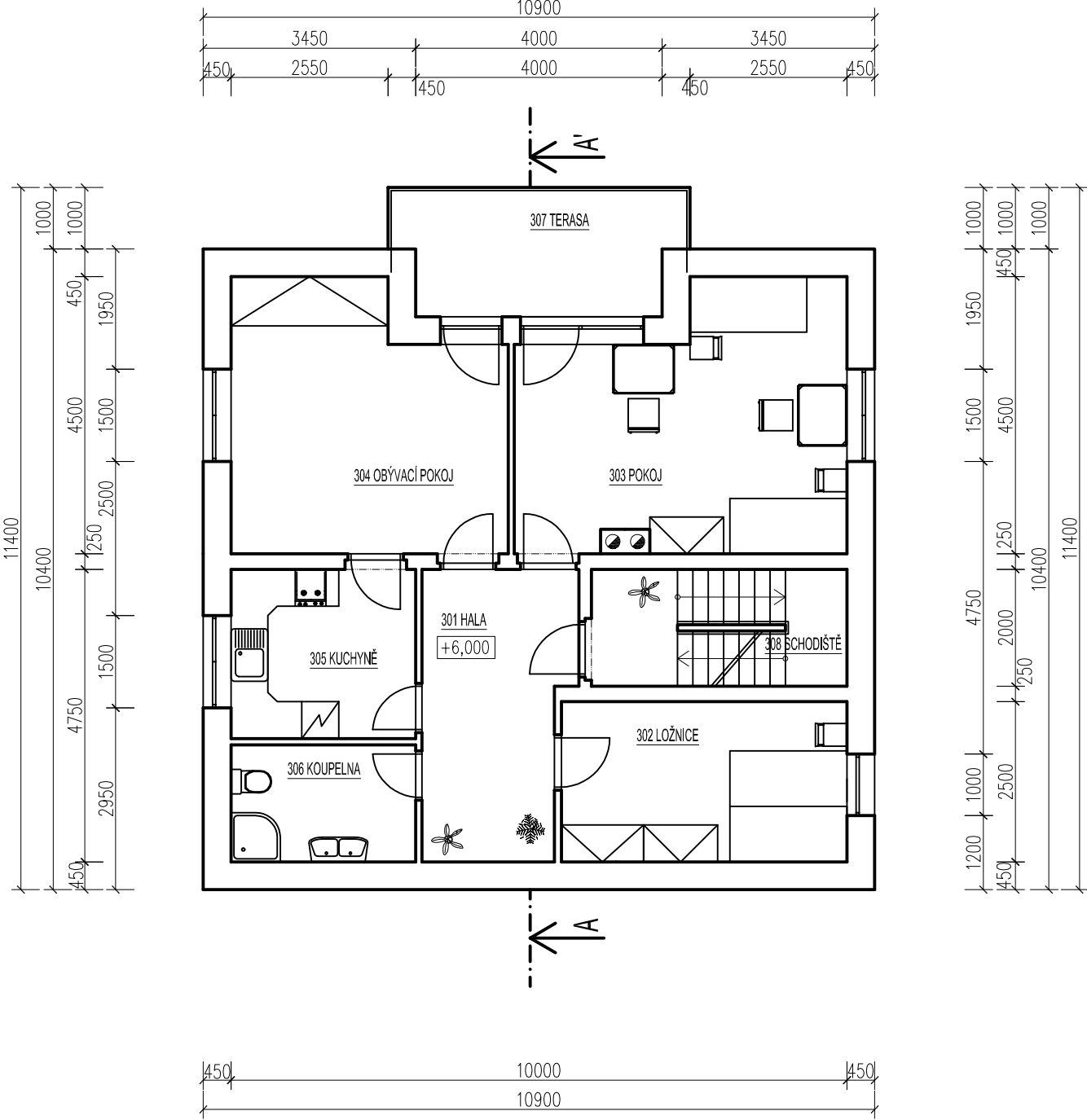
LEGENDA MÍSTNOSTÍ

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA [m²]
100	ZÁVĚTRÍ	9,43
101	ZÁDVEŘÍ	4,88
102	HALA	14,25
103	SKLADOVACÍ MÍSTNOST BYTU č.1	9,10
104	KOUPELNA	6,00
105	HALA	7,95
106	KUCHYNĚ + ZASEDACÍ MÍSTNOST	49,00
107	SCHODIŠTĚ	5,23
108	TERASA	17,00

KÓTOVÁNO V KOORDINAČNÍCH ROZMĚRECH

PŘÍLOHA Č.3 SCHÉMA PŮDORYSU PODLAŽÍ	VUT v Brně Fakulta Stavební
BYTOVÝ DŮM – STUDIE	2013
PŮDORYS – 1NP	1:100
Bc. MARTIN GOŘALÍK	VÝKR.Č. 2

PŮDORYS 2NP, 3NP



LEGENDA MÍSTNOSTÍ

OZN.	ÚČEL MÍSTNOSTI	PLOCHA [m ²]
301	HALA	10,98
302	LOŽNICE	11,63
303	POKOJ	21,17
304	OBÝVACÍ POKOJ	18,11
305	KUCHYNĚ	8,25
306	KOUPELNA	5,70
307	TERASA	9,30
308	SCHODIŠTĚ	7,98


KÓTOVÁNO V KOORDINAČNÍCH ROZMĚRECH

PŘÍLOHA Č.3 SCHÉMA PŮDORYSU PODLAŽÍ	VUT v Brně Fakulta Stavební
BYTOVÝ DŮM – STUDIE	2013
PŮDORYS – 2NP,3NP	1:100
Bc. MARTIN GOŘALÍK	VÝKR.Č. 3


Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodeje bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
01		1 300 000,-	sreality.cz	24.6.2013	1720
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, Bratří Šilerů</p> <p>Byt dispozičně 3+1 o celkové výměře 81m². Byt má zděné jádro, vlastní plynové topení, plastová okna, kuchyňská linka Gorenje, lodžie. Byt se skládá z 3x pokoj (16, 17 a 11m²), koupelna 5m², samostatné WC, šatna, chodba, kuchyně 11m², lodžie 3,5m². K bytu sklep. Byt se nachází 2 patře.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Velmi dobrý</p> <p>Umístění objektu: Okraj obce</p> <p>Zástavba: Obytná</p> <p>Podlaží počet: 4 včetně 1 podzemního</p> <p>Podlaží umístění: 3. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 81 m²</p> <p>Lodžie: Ano</p> <p>Sklep: Ano</p> <p>Parkovací stání: Ano</p> <p>Voda: Dálkový vodovod</p> <p>Topení: Ústřední plynové</p> <p>Plyn: Plynovod</p> <p>Odpad: Veřejná kanalizace</p> <p>Telekomunikace: Telefon, Internet</p>					

Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodeje bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
02		1 150 000,-	sreality.cz	12.6.2013	3635
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž</p> <p>K prodeji nabízíme byt dispozičně 3+1 v osobním vlastnictví o celkové ploše 70m². Byt velmi udržovaný s prostornými místnostmi. K bytu balkon a sklep o ploše 5m². Nové stupačky a nová plastová okna. V roce 2009 proběhla výměna radiátoru. Klidné a pěkné bydlení. Bezproblémové parkování před domem.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Dobrý</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Umístění objektu: Klidná část obce</p> <p>Podlaží počet: 3</p> <p>Podlaží umístění: 1. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 70 m²</p> <p>Plocha podlahová: 70 m²</p> <p>Balkón: Ano</p> <p>Sklep: Ano</p>					


Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodeje bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
03		1 480 000,-	sreality.cz	28.7.2013	269271
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, ul. Moravská</p> <hr/> <p>Prodej cihlového bytu 3+1 s lodžii v bytovém domě na Slovaně. Vlastní topení, sklep, částečně plastová okna, nová kuchyňská linka. Dobrá vnitřní dispozice. Výborná lokalita.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Dobrý</p> <p>Poloha domu: Samostatný</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Zástavba: Obytná</p> <p>Podlaží umístění: 2. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 66 m²</p> <p>Plocha podlahová: 66 m²</p>					

Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodeje bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
04		1 175 000,-	sreality.cz	27.5.2013	N41663
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, Braunerova</p> <p>Nabízíme byt 3+1 v OV s balkonem a velkým zděným sklepem v klidné části města. Bytový dům je zděný z cihel s novou střechou a společnou společenskou místností v suterénu. Na podlaže PVC a parkety. Vlastní plynový kotel a ohřev vody. Byt je vhodný k rekonstrukci podle vlastních představ. Je zde možnost instalace krbových kamen. K bytu náleží dvojgaráž a pěkná zahrádka za domem.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Velmi dobrý</p> <p>Umístění objektu: Klidná část obce</p> <p>Podlaží počet :3 včetně 1 podzemního</p> <p>Podlaží umístění: 2. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 83 m²</p> <p>Plocha podlahová: 83 m²</p> <p>Parkovací stání: 2x</p> <p>Voda: Dálkový vodovod</p> <p>Plyn: Plynovod</p> <p>Odpad: Veřejná kanalizace</p> <p>Elektřina: 230V</p> <p>Doprava: MHD</p> <p>Zařízeno: Ne</p>					

Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodeje bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
05		1 590 000,-	sreality.cz	20.5.2013	145139
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, ul. Lázeňská</p> <p>Prodej atypického cihlového bytu 3+1 o celkové ploše 146 m². Byt se nachází ve velmi atraktivní lokalitě v centru Kroměříže a přímo sousedí se zámek s výhledem do Podzámecké zahrady a při tom se jedná o velmi malou, slepou a takřka zapomenutou uličku. Celý byt v roce 2004 prošel komplexní, citlivou a velice zdařilou rekonstrukcí. Kompletně nové el. rozvody ,nově rozvedená voda a odpady, nově rozvedený plyn, veškeré omítky včetně stropů a podlah. Podlahy jsou dle charakteru místnosti plovoucí, dřevěné a dlažba. V celém bytě jsou nové dveře z masivu včetně obložek + historické dveře po renovaci. Kuchyňská linka je z masivu a je zdařilou replikou staré selské kuchyně, která do daných prostor dokonale sedí. Obývacímu pokoji dominuje otevřený krb, který díky své výhřevnosti a otevřenému prostoru pohodlně vyhřeje větší část bytu. Topení je v celém bytě plynové včetně ohřevu vody. I okna prošla částečnou renovací + okna nová. V ložnici je vestavěna šatna. Byt je podsklepený a patří k němu ještě přístavek, který je možno přestavít na garáž.</p> <p>Stav objektu: Po rekonstrukci</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Velmi dobrý</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Podlaží počet: 2</p> <p>Podlaží umístění: 2. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 146 m²</p> <p>Plocha podlahová: 146 m²</p> <p>Sklep: Ano,</p> <p>Parkovací stání: Ano, Voda: Dálkový vodovod</p> <p>Topení: Lokální plynové, Plyn: Plynovod</p> <p>Elektrina: 230V, Zařízení: Částečně</p>					

Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodeje bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
06		1 480 000,-	trumfreality s.r.o.	24.8.2013	-
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, ul. Třasoňova</p> <p>Exklusivně nabízíme k prodeji velmi pěkně řešený cihlový byt 3+kk v osobním vlastnictví, plocha 67m². Byt se nachází ve 2. patře s výtahem a bezbarierovým přístupem, ve vyhledávané lokalitě Slovan, Třasoňova ul. Byt má vlastní topení a ohřev vody, balkon a prostorný cihlový sklep. Výhodou jsou nízké náklady, neprůchozí pokoje a lokalita. Doporučuji prohlídku. Budova:Cihlová</p> <p>Stav objektu: Dobrý</p> <p>Vlastnictví: Jiné</p> <p>Podlaží počet: 5</p> <p>Podlaží umístění: 3. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 67 m²</p> <p>Plocha podlahová: 67 m²</p> <p>Plocha pozemku: 67 m²</p> <p>Lodžie: Ano</p> <p>Sklep: Ano</p> <p>Voda: Dálkový vodovod</p> <p>Topení: Ústřední plynové</p> <p>Plyn: Plynovod</p> <p>Telekomunikace: Kabelová televize</p> <p>Elektřina: 230V</p> <p>Zařízeno: Částečně</p>					

Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodeje bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
07		1 190 000,-	comfortinvest s.r.o.	20.5.2013	-
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž , Nádražní</p> <p>Jedná se o bytovou jednotku o dispozici 3+1 s lodžii v osobním vlastnictví v prvním poschodí cihlového domu. Byt je prostorný, výměra činí 82 m². Po vstupu do bytu je prostorná chodba, ze které je vlevo vstup do ložnice, rovněž z chodby je obývací pokoj a vpravo je kuchyně. Z chodby jsou samostatné vstupy do koupelny a na WC. Z obývacího pokoje je vstup do druhé ložnice. V obývacím pokoji je francouzské okno, ze kterého je vstup na slunnou zasklenou lodžii. Byt je v původním udržovaném stavu. Okna jsou dřevěná dvojité v dobrém stavu. Podlahy v obytných místnostech – parkety. Topení – centrální kama plyn, ohřev vody – plynová kama. K bytu náleží prostorný sklep.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Dobrý</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Podlaží umístění: 1. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 82 m²</p> <p>Lodžie: 5 m²</p> <p>Sklep: 12 m²</p>					


Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodeje bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
08		1 280 000,-	comfortinvest s.r.o.	10.7.2013	-
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, Chropyňská</p> <p>Prodej částečně podkrovního BOV 3+kk o podl. ploše 82 m2 ve 3.NP cihlového domu. Byt po rekonstrukci, nová kuchyňská linka vč. spotřebičů, plastová okna, plovoucí podlahy. Vlastní topení + klimatizace s tepelným čerpadlem. Parkovací místo ve dvoře.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Po rekonstrukci</p> <p>Poloha domu: Samostatný</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Zástavba: Obytná</p> <p>Podlaží umístění: 3. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 74 m²</p> <p>Plocha podlahová: 82 m²</p>					


Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodeje bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
09		1 786 000,-	sreality.cz	27.7.2013	N41664
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, ul. Zborovská</p> <p>Nabízíme k prodeji nový byt 3+kk v novostavbě bytového domu na ul. Zborovská. Podlahové krytiny - dlažba, plovoucí podlaha a koberce, kompletní sanit.technika, obložkové zárubně. Dům je vybaven výtahem. Možnost zakoupení garáže v přízemí domu nebo venkovního parkovacího stání. V nabídce poslední byt dispozičního řešení 3+kk.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Novostavba</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Podlaží počet: 5</p> <p>Podlaží umístění: 2. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 67 m²</p> <p>Plocha podlahová: 67 m²</p> <p>Lodžie: Ano</p> <p>Sklep: Ano</p>					

Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodeje bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
10		1 445 000,-	sreality.cz	2.9.2013	N51663
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž</p> <p>Byt prostorný, dispozičně 2+1 o celkové ploše 76m². K bytu lodžie a zděný sklep 9m². Orientace oken V a Z. Podlahy dlažba a PVC. Vlastní plynové vytápění. Nová elektroinstalace a nový plynový kotel. Byt se nachází v 4.p. cihlového domu. V blízkosti veškerá občanská vybavenost. Možnost bezproblémového parkování před domem. Velmi klidná lokalita pro bydlení.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Dobrý</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Umístění objektu: Klidná část obce</p> <p>Podlaží počet: 4</p> <p>Podlaží umístění: 4. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 76 m²</p> <p>Plocha podlahová: 76 m²</p> <p>Lodžie: Ano</p> <p>Sklep: Ano</p>					

Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodeje bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
11		1 250 000,-	sreality.cz	1.9.2013	N42263
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, nám. Míru</p> <p>Nabízíme prodej zděného bytu v osobním vlastnictví, velikostní kategorie 2+1 na Nám. Míru v Kroměříži. Celková výměra 76 m². Byt je po částečné rekonstrukci : nová koupelna, kuchyňská linka, nové lino v kuchyni a na chodbě. V bytě šatna a spíž. K bytu náleží velká komora na chodbě o výměře 11,5 m².</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Velmi dobrý</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Podlaží počet: 3</p> <p>Podlaží umístění: 3. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 76 m²</p> <p>Voda: Dálkový vodovod</p>					


Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodejů bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
12	Není	1 450 000,-	sreality.cz	25.8.2013	N44463
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, Vrobelova</p> <p>Nabízíme k prodeji byt 2+1 v OV, o rozloze 68 m², ve 3.NP/3 cihlového domu nacházejícího se v žádané lokalitě s veškerou občanskou vybaveností na ulici Vrobelova. Byt je v původním stavu s možností půdní vestavby. Jádru je zděné, okna plastová, vytápění plynovým kotlem. K bytu náleží také dva sklepy. Dům je po revitalizaci - nová střecha, zateplení, fasáda, stoupačky, plastová okna a elektřina. Parkování u domu.</p> <p>Budova: Cihlová Stav objektu: Velmi dobrý Vlastnictví: Osobní Podlaží umístění: 3. podlaží Plocha užitná: 68 m² Plocha podlahová: 68 m² Sklep: Ano</p>					


Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodeje bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
13		1 600 000,-	sreality.cz	30.7.2013	N45663
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž</p> <p>Prodej bytu dispozičně 2+kk v lukrativní části pěší zóny v centru města. Celková výměra bytu činí 84,3 m² a dispozičně je rozdělena do 3 místností s jednou ložnicí. Byt je po kompletní nadstandardní rekonstrukci v roce 2010. Parkování je u domu.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Po rekonstrukci</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Umístění objektu: Centrum obce</p> <p>Podlaží počet: 3</p> <p>Podlaží umístění: 2. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 84 m²</p> <p>Plocha podlahová: 84 m²</p> <p>Parkovací stání: Ano</p> <p>Rok rekonstrukce: 2010</p> <p>Voda: Dálkový vodovod</p> <p>Topení: Ústřední plynové</p> <p>Plyn: Plynovod</p> <p>Odpad: Veřejná kanalizace</p> <p>Telekomunikace: Telefon, Internet, Kabelové rozvody, Ostatní</p> <p>Elektřina: 230V</p>					


Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodeje bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
14		1 390 000,-	sreality.cz	2.8.2013	N41678
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž</p> <p>K prodeji nabízíme byt v cihlovém domě z roku 2003 v Kroměříži na ulici Talichova. Byt dispozičně 2+kk o celkové ploše 53m² s vlastním plynovým vytápěním. Kuchyňská linka na míru s vestavěnými spotřebiči. Z obývacího pokoje vstup na zastřešený balkon. Podlahy plovoucí a dlažba. Orientace oken Z. Možnost bezproblémového parkování u domu. Velmi nízké náklady na bydlení. Pěkná a klidná lokalita k bydlení.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Velmi dobrý</p> <p>Vlastnictví: Družstevní</p> <p>Umístění objektu: Klidná část obce</p> <p>Podlaží počet: 4</p> <p>Podlaží umístění: 4. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 53 m²</p> <p>Plocha podlahová: 53 m²</p> <p>Balkón: Ano</p> <p>Sklep: Ano</p>					

Příloha č.4 Porovnávací databáze cen prodeje bytů 3+1 v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
15		1 150 000,-	sreality.cz	20.8.2013	N41741
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, nám. Míru</p> <hr/> <p>Prodej BOV 2+kk o ploše 60 m² v 1. patře byt.domu v centru KM. Komora. Nová kuchyňská linka, podlahy.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Dobrý</p> <p>Poloha domu: Samostatný</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Umístění objektu: Klidná část obce</p> <p>Zástavba: Obytná</p> <p>Podlaží umístění: 2. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 60 m²</p> <p>Plocha podlahová: 60 m²</p>					


Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
01		8 500,-	sreality.cz	22.5.2013	N3925
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, Prusinovského</p> <p>Pronájem bytu dispozičně 3+1 v prvním patře činžovního domu v centru města. Byt je po rekonstrukci, náleží k němu dva balkony.</p> <hr/> <p>Budova:Cihlová Stav objektu:Velmi dobrý Vlastnictví:Osobní Umístění objektu:Centrum obce Podlaží počet:3 Podlaží umístění:2. podlaží Plocha užitná:88 m² Plocha podlahová:88 m² Balkón:12 m² Rok rekonstrukce:2010 Voda:Dálkový vodovod Topení:Ústřední plynové Plyn:Plynovod Odpad:Veřejná kanalizace Telekomunikace:Telefon, Internet, Kabelová televize Elektřina:230V Zařízeno:Ano</p>					


Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
02		8 500,-	mmreality.cz	3.7.2013	20687
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, ul. Talichova</p> <p>Pronájem pěkného bytu 3+1 o celkové ploše 88m². Bytový dům je zateplený, nová plastová okna, balkon, sklep. Byt má vlastní plynový kotel a je částečně vybaven kuchyňskou linkou. V ceně nájmu je i garáž.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Velmi dobrý</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Umístění objektu: Klidná část obce</p> <p>Podlaží počet: 3 včetně 1 podzemního</p> <p>Podlaží umístění: 1. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 88 m²</p> <p>Plocha podlahová: 88 m²</p> <p>Balkón: Ano</p> <p>Parkovací stání: 5x</p> <p>Voda: Dálkový vodovod</p> <p>Plyn: Plynovod</p> <p>Odpad: Veřejná kanalizace</p> <p>Telekomunikace: Telefon, Kabelová televize</p> <p>Elektřina: 230V</p> <p>Doprava: Vlák</p> <p>Zařízeno: Částečně</p>					

Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
03		9 000,-	mmreality.cz	16.7.2013	20708
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, ul. Vrobelova</p> <hr/> <p>K pronájmu cihlový byt 3+1 v původním stavu na ulici Vrobelova. Prostorné pokoje, podlahy parkety, koberec. Kuchyňská linka původní stav. V koupelně sprchový kout a umyvadlo. Na chodbě jsou vestavěné skříně. Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Dobrý</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Umístění objektu: Sídliště</p> <p>Podlaží počet: 4</p> <p>Podlaží umístění: 4. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 74 m²</p> <p>Plocha podlahová: 74 m²</p> <p>Balkón: Ano</p> <p>Sklep: 2 m²</p> <p>Voda: Dálkový vodovod</p> <p>Plyn: Plynovod</p> <p>Odpad: Veřejná kanalizace</p> <p>Telekomunikace: Internet</p> <p>Elektřina: 230V</p> <p>Doprava: MHD</p> <p>Zařízeno: Částečně</p>					

Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
04		8 500,-	sreality.cz	26.7.2013	N4663
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, Prusinovského</p> <hr/> <p>pronájem zděného bytu velikostní kategorie 3+1 v centru města na ul. Prusinovského v Kroměříži. Výměra bytu je 108 m². Byt po rekonstrukci: nová kuchyňská linka, nová koupelna. K dispozici balkón. Vlastní plynové topení. Vlastní měřiče energií. Prostory jsou vhodné i jako kancelářské prostory.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Po rekonstrukci</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Podlaží umístění: 2. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 108 m²</p> <p>Balkón: Ano</p> <p>Topení: Ústřední plynové</p>					

Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
05	Není	8 200,-	sreality.cz	27.6.2013	N4239
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž</p> <hr/> <p>k pronájmu byt 3+1 v centru města Kroměříže na ulici 1. Máje. Byt se nachází v 1. patře, výměra činí 115,1 m². Byt má plastová okna, parketové podlahy, v kuchyni dlažba, vytápění prostřednictvím elektrických přímotopů a křbových kamen. Cihlová</p> <p>Stav objektu: Po rekonstrukci</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Podlaží umístění: 1. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 115 m²</p> <p>Plocha podlahová: 115 m²</p>					


Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
06		8 000,-	profihome-reality s.r.o. smlouva o podnájmu	15.8.2013	-
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž</p> <p>Pronájem zrekonstruovaného bytu 3+1 v Kroměříži, v klidné části blízko centra. Sestává se ze samostatné kuchyně s krásnou kuchyňskou linkou, obývacího pokoje s krbem a dvou ložnic. Byt je v nadstandardu s novými plovoucími podlahami, vestavěnými skříněmi, v koupelně s rohovou vanou a masážním sprchovým koutem, bidetem. V celém bytě je podlahové topení.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Velmi dobrý</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Podlaží umístění: 3. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 70 m²</p> <p>Plocha podlahová: 70 m²</p> <p>Voda: Dálkový vodovod</p> <p>Topení: Ústřední plynové</p> <p>Plyn: Plynovod</p> <p>Odpad: Veřejná kanalizace</p> <p>Telekomunikace: Internet</p> <p>Elektřina: 230V</p> <p>Zařízeno: Ne</p>					


Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
07		11 000,-	mmreality a.s. smlouva o podnájmu	23.6.2013	-
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž , Havlíčkova</p> <p>Částečně zařízený a prostorný cihlový byt o velikosti 3+1 . K bytu dále náleží 3 sklepy, vytápěn vlastním plynovým kotlem, plastová okna. Dům je zateplen a po kompletní revitalizaci, oplocený a v klidné lokalitě. Vhodné i pro rodinu s dětmi.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Velmi dobrý</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Umístění objektu: Klidná část obce</p> <p>Podlaží počet: 4 včetně 1 podzemního</p> <p>Podlaží umístění: 1. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 91 m²</p> <p>Plocha podlahová: 78 m²</p> <p>Sklep: 13 m²</p> <p>Parkovací stání: 10x</p> <p>Rok rekonstrukce: 2007</p> <p>Voda: Dálkový vodovod</p> <p>Plyn: Plynovod</p> <p>Odpad: Veřejná kanalizace</p> <p>Elektrina: 230V, 400V</p> <p>Zařízeno: Částečně</p>					


Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
08		8 200,-	comfortinvest s.r.o. smlouva o podnájmu	12.4.2013	-
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, 1. Máje</p> <hr/> <p>Pronájem bytu velikostní kategorie 3+1 na ul. 1. máje v Kroměříži. Byt o výměře 115 m² se nachází v centru města. Nová kuchyňská linka, plastová okna. Topení elektrické + krbová kamna.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Velmi dobrý</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Podlaží umístění: 1. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 115 m²</p> <p>Topení: Lokální tuhá paliva, Lokální elektrické</p>					

Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
09		8 500,-	sreality.cz	26.8.2013	N4764
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, Kollárova</p> <hr/> <p>Pronájem prostorného zděného bytu 3+1 v 1. patře domu na ulici Kollárova. V obývací části krb, nadstandardní koupelna (vřívkva, masážní sprch. kout, bidet), vlastní plyn. kotel, vestavěné skříně.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Dobrý</p> <p>Poloha domu: Samostatný</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Umístění objektu: Klidná část obce</p> <p>Zástavba: Obytná</p> <p>Podlaží umístění: 2. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 95 m²</p> <p>Plocha podlahová: 78 m²</p>					


Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
10		8 500,-	sreality.cz	29.8.2013	N54963
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž</p> <p>Skvěle řešený byt 3+1 ve vyhledávané lokalitě Kroměříže. Celková plocha bytu činí 78 m² (Obývací pokoj, dětský pokoj, ložnice, koupelna s WC). Byt je vybaven vestavěnými skříněmi, prostornou kuchyní z masivu. Podlahy plovoucí. V chodbě, kuchyni a koupelně je vyhřívaná mramorová dlažba. Okna plastová. Samostatné plynové vytápění, v obývacím pokoji vytápění krbové. Parkovací místo před domem. Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Po rekonstrukci</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Podlaží počet: 2</p> <p>Podlaží umístění: 2. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 78 m²</p> <p>Plocha podlahová: 78 m²</p>					

Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
11		7 000,-	sreality.cz	9.7.2013	N42573
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, Milíčovo nám.</p> <hr/> <p>Pronájem cihlového bytu 3+1 o podlahové ploše 100 m² v 1.patře v centru města. Byt je po kompletní rekonstrukci, nová kuchyň. linka. Vytápění vlastní plynové. Koupelna s vanou.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Dobrý</p> <p>Poloha domu: Samostatný</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Zástavba: Obytná</p> <p>Podlaží umístění: 1. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 100 m²</p> <p>Plocha podlahová: 90 m²</p>					


Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
12		7 000,-	sreality.cz	27.8.2013	N45432
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, Milíčovo nám.</p> <hr/> <p>Dlouhodobý pronájem bytu 3+1 o podlah. ploše 100 m² v centru města. Byt je po kompletní rekonstrukci, nová koupelna a kuchyňská linka. Nezařízený.</p> <hr/> <p>Budova: Cihlová Stav objektu: Dobrý Poloha domu: Samostatný Vlastnictví: Osobní Zástavba: Obytná Podlaží umístění: 1. podlaží Plocha užitná: 100 m² Plocha podlahová: 90 m²</p>					


Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
13		10 000,-	sreality.cz	27.4.2013	N34669
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž, Kapitána Jaroše</p> <p>Byt 3+1 v centru města Kroměříž. Byt se nachází v 2.NP v cihlovém domě. Byt je nezařízený, probíhá zde nyní rekonstrukce. Celková výměra činí 64 m². Cena je uvedena vč. inkasa.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Dobrý</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Umístění objektu: Centrum obce</p> <p>Podlaží počet: 4 včetně 1 podzemního</p> <p>Podlaží umístění: 2. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 64 m²</p> <p>Plocha podlahová: 64 m²</p> <p>Parkovací stání: 5x</p> <p>Rok rekonstrukce: 2001</p> <p>Voda: Dálkový vodovod</p> <p>Topení: Ústřední plynové</p> <p>Plyn: Plynovod</p> <p>Odpad: Veřejná kanalizace</p> <p>Telekomunikace: Telefon, Internet, Kabelová televize</p> <p>Elektřina: 230V</p> <p>Doprava: MHD</p> <p>Zařízeno: Ne</p>					

Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
14		12 000,-	sreality.cz	16.5.2013	N37679
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž</p> <hr/> <p>Dispozičně 3+kk po kompletní rekonstrukci o celkové ploše 107 m² v centru města. Parkování je zajištěno na dvoře. Dům je vybaven výtahem. V ceně nájmu je zahrnutý poplatek za parkovací místo, úklid společných prostor, zálohy na společné prostory a provoz výtahu.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Po rekonstrukci</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Umístění objektu: Centrum obce</p> <p>Podlaží počet: 4</p> <p>Podlaží umístění: 3. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 107 m²</p> <p>Plocha podlahová: 107 m²</p> <p>Parkovací stání: Ano</p> <p>Rok rekonstrukce: 2012</p> <p>Voda: Dálkový vodovod</p> <p>Topení: Ústřední plynové</p> <p>Plyn: Plynovod</p> <p>Odpad: Veřejná kanalizace</p> <p>Telekomunikace: Telefon, Internet, Ostatní</p> <p>Elektřina: 230V</p> <p>Zařízeno: Ne</p>					

Příloha č.5 Porovnávací databáze cen pronájmů bytů v okrese Kroměříž

P. č.	Foto	Cena (Kč)	Zdroj	Datum vložení / poslední změny	Číslo zakázky
15		9 000,-	sreality.cz	25.8.2013	N4737
<p>Podrobný popis nemovitosti:</p> <p>Kroměříž</p> <p>Pronájem atypického bytu 3+kk (cca 90 m²) po kompletní rekonstrukci - nová kuchyňská linka, plovoucí podlahy, rohová vana v koupelně, samostatné WC, vlastní plynový kotel. V přízemí k dispozici kočárkárna. Objekt má centrální rozvod satelit a internet, stačí aktivovat.</p> <p>Budova: Cihlová</p> <p>Stav objektu: Po rekonstrukci</p> <p>Vlastnictví: Osobní</p> <p>Umístění objektu: Centrum obce</p> <p>Podlaží počet: 4</p> <p>Podlaží umístění: 3. podlaží</p> <p>Plocha užitná: 90 m²</p> <p>Plocha podlahová: 90 m²</p> <p>Rok kolaudace: 2012</p> <p>Voda: Dálkový vodovod</p> <p>Topení: Ústřední plynové</p> <p>Plyn: Plynovod</p> <p>Odpad: Veřejná kanalizace</p> <p>Telekomunikace: Internet, Kabelové rozvody, Ostatní</p> <p>Elektrina: 230V</p> <p>Zařízeno: Ano</p>					